ASHUR LAW FIRM

Fire Safety in Uzbekistan: New Requirements for Buildings, Businesses and Construction Companies

Amendments and additions are being introduced to Law No. ZRU-226 of the Republic of Uzbekistan dated 30 September 2009 "On Fire Safety" (*hereinafter referred to as the "Fire Safety Law"*), which will enter into force on 5 February 2027[1]. The amendments introduce new requirements governing the design and operation of buildings, the activities of construction companies, insurance of certain types of real estate, and liability for violations of fire safety regulations.

1. Classification of Buildings and Structures

One of the key amendments is the introduction of a classification of buildings and structures according to their functional fire hazard. Five classes are proposed:

Class	Descritption
F1	Buildings intended for permanent and temporary accommodation of people (including 24-hour occupancy).
F2	Facilities intended for theatrical performances, concerts and entertainment events, sporting events and other mass gatherings (characterised by the simultaneous presence of large numbers of visitors).
F3	Buildings and structures of organisations providing services to the public (characterised by a high number of visitors relative to the number of service personnel).
F4	Buildings of research and educational institutions, design organisations, state authorities and organisations (characterised by their use during certain periods of the day by a specific group of people of a particular age and level of physical mobility).
F5	Buildings, premises and structures intended for production or storage purposes (characterised by the presence of a permanent workforce, including on a 24-hour basis).

As a general rule, the classification of a facility is determined by the design organisation during the preparation of the design documentation.

[1] Law No. ZRU-1186 of the Republic of Uzbekistan dated 2 November 2026 "On Amendments and Additions to Certain Legislative Acts of the Republic of Uzbekistan in Connection with the Improvement of the Fire Safety System" / URL: https://lex.uz/en/docs/8573361

This classification will make it possible to differentiate fire safety requirements depending on the intended purpose of a facility, the number of people present and the nature of its use.

In addition, minimum technical requirements are being established for buildings and structures, including the installation of automatic fire protection systems, internal and external fire-fighting water supply systems, evacuation exits, primary fire-extinguishing equipment, as well as the use of compliant construction materials and structures. Separate requirements are envisaged for buildings ranging from 28 to 50 metres in height and those exceeding 50 metres. These include, in particular, smoke-free stairwells, dedicated lifts for fire and rescue units, fire compartments and backup power sources.

2. New Obligations for Design and Construction Organisations

Another significant amendment concerns the introduction of new obligations for design and construction organisations in Uzbekistan. In particular, design organisations holding the relevant licence will be required to take fire safety requirements into account when preparing design documentation. This includes fire-fighting water supply systems, automatic fire protection systems, evacuation routes and exits, engineering systems, structures and construction materials. Construction contractors, in turn, will be required to ensure compliance with the design documentation and fire safety requirements throughout the construction process.

3. Fire Safety Audit

The Fire Safety Law will be supplemented by a new Article 13[5] entitled “Fire Safety Audit”. An independent fire safety audit must be conducted by an independent organisation accredited by the Ministry of Emergency Situations of the Republic of Uzbekistan. The purpose of such an audit is to assess whether buildings and structures comply with fire safety requirements. Following the audit, a corresponding report will be issued in respect of facilities that fully comply with the established requirements.

The most significant aspect is that facilities which receive a positive audit report will not be subject to inspections by state fire safety supervisory authorities for a period of one year. This mechanism may serve as an additional incentive for property owners and operating organisations to independently assess the fire safety condition of their facilities and promptly remedy any identified deficiencies.

It should also be noted that state fire safety supervisory authorities will conduct detailed and follow-up inspections of facilities owned by individuals and legal entities, irrespective of their organisational and legal form, in accordance with the following schedule:

Group	Inspection Frequency
Group 1	No more than once a year
Group 2	No more than once every two years
Group 3	No more than once every three years

Group 4	Based on complaints and reports concerning violations of fire safety requirements, or as necessary
Operational Inspection	Based on applications from individuals and legal entities, as well as information obtained from the mass media and other sources

It should be noted that buildings and structures are assigned to groups according to the likelihood of fire occurrence, as determined by the Ministry of Emergency Situations of the Republic of Uzbekistan.

4. Insurance of Markets and Shopping Complexes

The protection of human life has always been a priority. In this regard, mandatory insurance is being introduced for markets, shopping complexes and shopping and entertainment centres. Owners will be required to insure both the facilities themselves against fire and their civil liability for damage caused to the life and/or health of third parties as a result of a fire. Insurance of other types of real estate is expected to remain voluntary and subject to the discretion of the respective owners.

The practical significance of this provision lies in the establishment of an additional mechanism for protecting third parties who may suffer harm as a result of a fire at facilities with large numbers of visitors. The specific terms and procedure for mandatory insurance are to be determined by the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan.

5. Obligation to Pay Compensation for Damage Caused to Life and/or Health

A separate set of amendments addresses compensation for damage caused as a result of a fire. The amendments propose establishing an obligation on the part of the liable person to compensate in full for damage caused to individuals and legal entities as a result of a fire arising from a violation of fire safety regulations. Furthermore, the court will be entitled to impose an additional obligation on the person responsible for causing the damage to pay compensation for harm caused to the life and/or health of individuals. The proposed compensation amounts are as follows:

Compensation amount (in BRV[2])	Grounds
Up to 3,000 BRV	In the event of the victim's death.
Up to 1.500 BRV	If the victim is assigned Disability Group I.
Up to 600 BRV	In the event of other forms of injury to health.

[2] As of the date of publication of this analytical article, the Basic Calculation Amount (BRV) is UZS 440,000.

At the same time, compensation for damage caused to the life and/or health of individuals must be paid as a matter of priority before financial sanctions and other fines for violations of legislation are collected in favour of the State.

ASHUR LAW FIRM

Пожарная безопасность в Узбекистане: новые требования к зданиям, бизнесу и строительным организациям

В закон Республики Узбекистан от 30.09.2009 года № ЗРУ-226 «О пожарной безопасности» (*далее – Закон «О пожарной безопасности»*) вносятся изменения и дополнения, вступающие в силу 5 февраля 2027 года[1]. Поправки к Закону «О пожарной безопасности» вводят новые требования к проектированию и эксплуатации зданий, деятельности строительных организаций, страхованию отдельных объектов недвижимости и ответственности за нарушения правил пожарной безопасности.

1. Классификация зданий и сооружений.

Одним из ключевых нововведений станет классификация зданий и сооружения по функциональной пожарной опасности. Предлагается выделить 5 классов:

Класс	Значение
Ф1	здания, предназначенные для постоянного и временного (в том числе круглосуточного) проживания людей.
Ф2	объекты, предназначенные для проведения театральных, концертно-зрелищных, спортивных и иных массовых мероприятий (характеризующиеся одновременным массовым посещением).
Ф3	здания и сооружения организаций, оказывающих услуги населению (характеризующиеся большим количеством посетителей по отношению к числу обслуживающего персонала).
Ф4	здания научно-исследовательских и образовательных учреждений, проектных организаций, государственных органов и организаций (характеризующиеся использованием в течение определенного времени суток определенным контингентом людей соответствующего возраста и физической подвижности).
Ф5	здания, помещения и сооружения, предназначенные для производственных или складских целей (характеризующиеся наличием постоянного контингента работающих в них лиц, в том числе круглосуточно).

[1] Закон Республики Узбекистан от 02.11.2026 года № ЗРУ-1186 «О внесении дополнений и изменений в некоторые законодательные акты Республики Узбекистан в связи с совершенствованием системы пожарной безопасности» / URL: https://lex.uz/en/docs/8573361

Как правило, классификацию объекта определяет проектная организация при разработке проектной документации.

Такие классификации позволят дифференцировать требования пожарной безопасности в зависимости от назначения объекта, количества находящихся в нем людей и характера использования.

Дополнительно устанавливаются минимальные технические требования к зданиям и сооружениям, включая наличие систем пожарной автоматики, внутреннего и наружного противопожарного водоснабжения, эвакуационных выходов, первичных средств пожаротушения и соответствующих требованиям материалов и конструкций. Отдельные требования предусматриваются для зданий высотой от 28 до 50 метров и выше 50 метров. В частности, речь идет о незадымляемых лестничных клетках, специальных лифтах для пожарно-спасательных подразделений, противопожарных отсеках и резервных источниках электроснабжения.

2. Новые обязанности проектных и строительных организаций.

Еще одним немаловажным нововведением является установление новых обязанностей для проектных и строительных организаций в Узбекистане. Так, в частности, Проектные организации, обладающие соответствующей лицензией, должны будут учитывать требования пожарной безопасности при разработке проектной документации. В частности, это касается противопожарного водоснабжения, систем пожарной автоматики, эвакуационных путей и выходов, инженерных систем, конструкций и строительных материалов. Строительные подрядные организации, в свою очередь, обязаны обеспечивать соблюдение проектной документации и требований пожарной безопасности непосредственно в процессе строительства.

3. Пожарный аудит.

Закон «О пожарной безопасности» дополнится новой статьей 13^5 «Пожарный аудит». Независимый пожарный аудит должен проводиться независимой организацией, получившей аккредитацию в Министерстве по чрезвычайным ситуациям Республики Узбекистан. Целью такого аудита является соответствие зданий и сооружений требованиям пожарной безопасности. По результатам аудита объектам, полностью соответствующим установленным требованиям, будет выдаваться соответствующее заключение.

Самым главным моментом является то, что объекты, получившие положительное заключение, не будут подвергаться в течение 1 года проверкам со стороны государственных органов, отвечающих за пожарный надзор. Данный механизм может стать дополнительным стимулом для собственников и эксплуатирующих организаций самостоятельно оценивать состояние пожарной безопасности своих объектов и своевременно устранять выявленные недостатки.

Но стоит сказать, что на объектах, принадлежащих физическим и юридическим лицам, независимо от их организационно-правовой формы органами государственного пожарного надзора проводятся детальные и контрольные проверки в следующем порядке:

Группа	Период проверки
1-я группа	не более1 раза в год
2-я группа	не более 1 раза в два года
3-я группа	не более 1 раза в три года
4-я группа	на основании поступивших обращений и сообщений о нарушении требований пожарной безопасности либо по мере необходимости.
Оперативная проверка	на основании обращений физических и юридических лиц, а также информации, полученной из СМИ и иных источников.

Необходимо учесть, что группы зданий и сооружений по степени вероятности возникновения пожара определяются Министерством по чрезвычайным ситуациям Республики Узбекистан.

4. Страхование рынков и торговых комплексов.

Безопасность людей всегда стояла на первом месте. В связи с этим вводится обязательное страхование рынков, торговых комплексов и торгово-развлекательных центров. Предлагается установить обязанность страховать как сами объекты от пожара, так и гражданскую ответственность собственников за причинение вреда жизни и/или здоровью третьих лиц в результате возникновения пожара. Для остальных объектов недвижимости страхование предполагается осуществлять добровольно, по усмотрению собственников.

Практическое значение данной нормы заключается в создании дополнительного механизма защиты третьих лиц, которые могут пострадать в результате пожара на объектах с массовым пребыванием людей. При этом конкретные условия и порядок обязательного страхования должны быть определены Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

5. Обязанность по выплате компенсации за причинение вреда жизни и/или здоровью людей.

Отдельный блок поправок посвящен вопросам возмещения вреда, причиненного в результате пожара. Предлагается закрепить обязанность виновного лица возместить в полном объеме вред, причиненный гражданам и юридическим лицам вследствие пожара, возникшего в результате нарушения правил пожарной безопасности. Кроме того, предусматривается возможность возложения судом на лицо, причинившее вред, дополнительной обязанности по выплате компенсации за причинение вреда жизни и/или здоровью людей. Размер компенсации будет установлен в следующих пределах:

Размер компенсации (в БРВ[2])	Основание
До 3000 БРВ	в случае смерти потерпевшего.
До 1500 БРВ	в случае установления потерпевшему I группы инвалидности.
До 600 БРВ	при причинении иного вреда здоровью.

При этом возмещение вреда, причиненного жизни и/или здоровью людей, должно осуществляться в приоритетном порядке до взыскания в доход государства финансовых санкций и иных штрафов за нарушение законодательства.

[2] На дату выхода настоящей аналитической статьи размер БРВ составляет 440.000 узбекских сум