



**GRATA**  
INTERNATIONAL

Local Knowledge  
for Global Business

[www.gratanet.com](http://www.gratanet.com)

# Особенности разрешения споров, возникающих при исполнении договоров строительного подряда

Автор: Юридическая фирма GRATA International  
Шолимова Алия Есенгалиевна,

## Советник

В числе споров, рассматриваемых судами, значительное место занимают споры, связанные с исполнением договоров, в том числе и договоров строительного подряда.

Как известно, договор строительного подряда регламентируется как общими положениями [Гражданского кодекса](#) Республики Казахстан (далее – ГК) об обязательстве, о договоре, так и специальными нормами о подряде, строительном подряде, [Законом](#) Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», другими правовыми актами, в частности строительными нормами и правилами, техническими регламентами и т.д.

Эффективность судебной защиты нарушенных прав по договорам подряда зачастую зависит от полноты условий заключенного договора, который становится обязательным для сторон после его заключения, от надлежащего составления сторонами по договору исполнительной документации.

Как показывает судебная практика, в условиях увеличения общего числа заключаемых договоров подряда, их качество оставляет желать лучшего. Игнорирование надлежащего порядка составления документации, невнимательное отношение к нюансам процедуры, невключение в документ важных условий, - все это неизбежно приводит к неоднозначной трактовке содержания договора, разногласиям между заказчиком и подрядчиком/исполнителем, мошенническим злоупотреблениям и, как следствие, судебным разбирательствам.

В соответствии со ст. 651 ГК, по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иную строительную работу, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работы, принять ее результат и уплатить за нее обусловленную цену. В этой связи предметом договора строительного подряда могут являться: новое строительство; реконструкция; техническое перевооружение; капитальный ремонт; текущий ремонт; выполнение отдельного комплекса строительных, монтажных, ремонтно-строительных, пуско-наладочных работ и иных, неразрывно связанных со строящимся объектом, работ.

Особенностью правоотношений по договорам строительного подряда являются - множественность участников правоотношений, например, это могут быть одновременно заказчик, генеральный подрядчик, субподрядчик, авторский и технический надзор. Кроме того, значительные материальные затраты и вложения, поэтапное финансирование и сдача работ, длительные сроки строительства, относят споры возникающие между сторонами в ходе исполнения договоров строительного подряда, - к разряду специфичных и сложных дел.

## Виды споров, связанных с исполнением договоров

## Споры, связанные с несоблюдением сторонами существенных условий договора

Поскольку по условиям ст.651 ГК подрядчик обязуется в установленный срок по заданию заказчика построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы, соответственно условие о сроке начала и окончания строительных работ является существенным условием договора строительного подряда. Отсутствие подобного условия в договоре или его неправильное оформление может служить основанием для признания договора незаключенным в силу ст.393 ГК с отказом в возмещении убытков.

К примеру, суд может отказать во взыскании неустойки за нарушение срока выполнения строительно-монтажных работ по государственному контракту если в договоре строительного подряда не определены условие о сроке начала или окончания работ. Таким образом, срок начала и окончания работ должен быть четко определен либо должен привязываться к условию, которое неизбежно наступит.

Зачастую в договорах строительного подряда предусматривается условие о том, что окончательная приемка работ осуществляется после предоставления актов на скрытые работы, промежуточных актов приемки или других сопутствующих документов или актов, в связи с чем, несоблюдение данного условия подрядчиком может являться основанием для освобождения заказчика от обязанности подписать окончательный акт приемки выполненных работ, и отказу в иске о признании действительным такого акта, в случае одностороннего подписания его подрядчиком.

Так, судебной коллегией суда г. Астана отменено решение СМЭС г. Астана от 28 марта 2017 года по гражданскому делу по иску АО «А» к ТОО «К» о признании действительными актов выполненных работ. Истец – подрядчик в иске указал, что заказчик не оплатил выполненные работы по договору, отказался от подписания актов выполненных работ на сумму 22 919 712 тенге за октябрь 2014 года. Решением суда иск удовлетворен. При удовлетворении иска, суд исходил из того, что ответчиком исполнение работ не оспаривается, необоснованно отказано в подписании актов выполненных работ, хотя в ходе исполнения договора представителями ответчика и истца подписаны акты скрытых работ от 25 июня 2014 года, доводы ответчика об отсутствии согласования заявленных работ с генеральным подрядчиком и производство работ истцом без оплаты авансового платежа признаны судом необоснованными. Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда, указал, что представленные подрядчиком акты выполненных работ не подтверждены и не обоснованы исполнительной документацией; не представлены подтверждающие выполнение работ акты освидетельствования скрытых работ, исполнительные и разрешительные документы на снос/пересадку зеленых насаждений, выдаваемых уполномоченными органами, доказательства выплаты компенсационной стоимости зеленых насаждений, согласования производства земляных работ с уполномоченными организациями. Между тем, по условиям договора, до начала работ заказчик (ответчик) должен представить вышеуказанные исполнительные, разрешительные и согласованные документы уполномоченных органов подрядчику (истцу), подрядчик обязан приступить к выполнению работ после поступления на расчетный счет суммы предоплаты, также промежуточной приемке подлежат все скрытые работы, подрядчик после окончания всех работ, оговоренных в договоре, направляет уведомление заказчику об окончании работ, заказчик назначает рабочую комиссию по оценке завершенных работ, при уклонении заказчика от принятия результатов выполненной работы, подрядчик вправе по истечении одного месяца со дня, когда согласно договору, работа должна передаваться заказчику, обратиться в судебные органы. Коллегия пришла к выводу, что выполнение истцом работ по договору в нарушение всех вышеуказанных существенных условий договора является его предпринимательским риском, при том, что сроки выполнения работ по договору подлежали исчислению в зависимости от даты поступления предоплаты, и начало подрядных работ отсчитывается с момента поступления на расчетный счет подрядчика суммы предоплаты, что является, согласно

условиям договора, обязанностью, но не правом подрядчика. Представленные подрядчиком и указанные в решении суда в качестве доказательства, подтверждающего выполнение истцом работ, содержание акта освидетельствования скрытых работ от 25 июня 2014 года, не соответствует фактическим сведениям, указанным в акте. Так, в акте указано, что работы выполнены ТОО, какие-либо сведения, отметки или примечания о задействовании на фиксируемых актами работах субподрядчика по выполненным работам отсутствуют, копия акта не заверена судом первой инстанции, что исключало его принятие, как допустимого и достоверного доказательства. Представителем истца подлинник указанного акта был предоставлен и заверен в суде апелляционной инстанции. Согласно требованиям, предъявляемым к оформлению исполнительной документации согласно строительным нормам и правилам, в частности, СН РК 1.03-00-2011, каждый документ, относящийся к исполнительной документации, подписывается составившим его должностным лицом, несущим ответственность за его достоверность; указанные документы подписываются и лицами, ответственными за ведение этих работ. По мнению коллегии, подрядчиком не представлены суду надлежащие письменные доказательства, подтверждающие выполнение работ и опровергающие доводы заказчика; подрядчиком не исполнены условия договора, предусматривающие его право по истечении одного месяца со дня, когда работа должна была передаваться заказчику, при его уклонении от принятия работ, обратиться в судебные органы и направить заказчику уведомление об окончании всех работ. Обращение истца в суд через два года после наступления срока передачи работ, отсутствие доказательств направления уведомления, являются процессуальными упущениями истца (подрядчика). Коллегией отклонены доводы жалобы ТОО о необходимости проведения экспертизы из-за отказа судом первой инстанции в удовлетворении такого ходатайства, на основании того, что работы по актам выполнены в 2014 году, носили сезонный характер (устройство поливочного водопровода, газона и озеленение, восстановление и посадка цветников), соответственно, отсутствует возможность через два года установить исполнителя, количество и качество таких сезонных работ. Апелляционной инстанцией вынесено новое решение – об отказе в иске.

## Споры, связанные с нарушением процедуры приемки-передачи выполненных работ и порядка их оформления

Стороны при заключении договора строительного подряда должны определить лиц, уполномоченных на приемку выполненных работ, тем более если для выполнения работ по договору было привлечено третье лицо.

К примеру, составленные субподрядчиком в одностороннем порядке документы о приемке выполненных работ и их стоимости не были признаны судом в качестве надлежащих доказательств по делу, так как были оформлены с нарушением установленного договором порядка, поскольку генподрядчик не был уведомлен надлежащим образом о начале приемки работ, а присутствовавший на объекте представитель третьего лица не имел соответствующих полномочий для осуществления приемки работ и проверки составленных субподрядчиком документов.

Также распространены иски подрядчиков к заказчикам об обязанности своевременного принятия выполненных работ заказчиком. В соответствии с п. 1 ст. 663 ГК заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче работ, выполненных по договору строительного подряда либо, если это предусмотрено договором, этапа работ, обязан немедленно приступить к приемке их результатов. Согласно п. 4 ст. 663 ГК сдача результатов работ подрядчиком и приемка их заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами, а в случаях, предусмотренных законодательными актами, - также представителями государственных органов и органов местного самоуправления. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной. Односторонний акт сдачи или приемки результатов работ может быть признан судом действительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны судом необоснованными.

Поскольку заказчик не исполнил обязательство по приемке выполненных работ после уведомления об их готовности к сдаче, в силу действия приведенной нормы закона, подрядчик вправе оформить акты в одностороннем порядке, и направить их заказчику для оплаты. В случае если заказчик уклоняется от подписания

актов, и оплаты выполненных работ, подрядчик вправе обратиться в суд с иском о признании односторонних актов действительными и взыскании с заказчика суммы оплаты за выполненные работы.

Обращаясь в суд с требованием об обязанности заказчика к принятию выполненных работ, либо о признании незаконным отказа заказчика от приемки выполненных работ, подрядчик неверно определил способ защиты нарушенного права, поскольку п. 4 ст. 663 ГК четко определены последствия такого отказа, и право подрядчика на одностороннее подписание акта приемки.

Вместе с тем, следует отметить, что оформление актов приемки работ при выполнении работ является единственным доказательством выполнения работ.

Суды отказывают во взыскании задолженности за выполненные работы в связи с отсутствием доказательств выполнения и сдачи работ, поскольку обстоятельства дела, которые согласно закону, должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут быть подтверждены иными доказательствами, в том числе экспертным заключением.

Таким образом, одновременно с требованием о взыскании суммы оплаты за выполненные работы, подрядчику, при условии соблюдения им обязанности об извещении заказчика о готовности к сдаче работ, следует привести доводы о необоснованном уклонении заказчика от подписания актов приемки выполненных работ, и признании их действительными.

## Споры, связанные с неисполнением сторонами обязательств по договору строительного подряда

В соответствии с п.3 ст. 654 ГК договором строительного подряда должно быть предусмотрено, какая из сторон, и в какой срок должна представить необходимую для выполнения работ техническую документацию. Если договором строительного подряда указанная обязанность была возложена на заказчика и не исполнена им, то суды отказывают заказчику в иске о взыскании убытков в размере, необходимом для устранения допущенных подрядчиком нарушений.

Особенный интерес представляют собой споры о применении коэффициента удорожания, особенно когда дело касается дополнительных работ, не предусмотренных сметой. При возникновении таких споров, возникающих в ходе исполнения договоров строительного подряда, заключенных с применением процедуры государственных закупок, следует учитывать положения законодательства о государственных закупках, в частности норм, регулирующих вопросы изменения условий договора о государственных закупках в части увеличения цены договора.

К примеру, судом апелляционной инстанции отменено решение суда первой инстанции и отказано в удовлетворении иска заказчика о взыскании с подрядчика суммы задолженности в размере 2 826 100 тенге. Так, по договору от 11 августа 2014 года о государственных закупках, подрядчик обязался выполнить работы по строительству производственного комплекса. Подрядчиком предъявлены к оплате акты выполненных работ на сумму договорной стоимости, оплата работ произведена. По результатам проведенного аудита Счетным комитетом установлено, что по акту выполненных работ за декабрь 2014 года необоснованно проведен перерасчет в текущие цены из расчета по завышенному коэффициенту перевода цен предыдущего года, в результате подрядчику переплачены 2 826 100 тенге, подлежащие возмещению в бюджет. Решением суда первой инстанции иск удовлетворен. Отменяя решение суда, апелляционная судебная коллегия исходила из того, что согласно ст.657 ГК, оплата выполненных работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, установленные законодательными актами или договором. Оплата за работы, выполненные подрядчиком в декабре 2014 года, произведена в полном соответствии с актами приемки работ, подписанными техническим и авторским



надзором, согласно проектно-сметной документации. Понятие коэффициент перевода в текущие цены предполагает применение коэффициента, рассчитанного на основе месячного расчетного показателя (МРП) на момент фактического выполнения работ и составления акта выполненных работ, что по данному спору и сделано сторонами. При таких обстоятельствах, независимо от применяемого коэффициента, общая стоимость работ является фиксированной и не подлежит изменению в сторону увеличения, кроме случаев, когда увеличивается объем работ. Доказательств того, что заказчик за объем работ, предусмотренный в Технической спецификации, которая является неотъемлемой частью Договора, превысил оплату в размере, указанном в договоре, суду не представлено, и в актах Счетного комитета не содержится. Оплата работ произведена в сумме, не превышающей договорную, договор полностью исполнен и объект принят по акту приемки в эксплуатацию. Коллегией указано также на то, что даже, если предположить, что требуемые ко взысканию суммы превышения размера оплаты в результате применения коэффициента 2014, а не 2013 года, являются неосновательным обогащением для подрядчика, то в силу нормы ст.960 ГК оно не подлежит возврату в качестве неосновательного обогащения, так как предоставлено во исполнение несуществующего (по мнению истца) обязательства, о чем знал заказчик, требующий возврата переплаты, знал об отсутствии обязательства по оплате в этой части. Этот факт подтвержден самим заказчиком (истцом), сославшись на соответствующую смету строительства, и никем из сторон не оспаривается. Постановлением апелляционной инстанции в иске отказано.

Кроме того, в соответствии со ст. 654 ГК подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с проектной документацией, определяющей объем и содержание работ и другие предъявляемые к работам требования, и сметой, определяющей цену работ. При отсутствии иных указаний в договоре предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные в проектной документации и в смете (проектно-сметной документации).

Если при выполнении предусмотренных договором строительного подряда работ подрядчик нарушает требования, установленные государственными стандартами, строительными нормами и правилами, что подтверждается заключением комплексной строительной-технической экспертизы и свидетельствует о ненадлежащем исполнении ответчиком обязательств по договору подряда, то заказчик по правилам ст.635 ГК вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения установленной за работу цены; возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда. Если отступления в работе от условий договора или иные недостатки работы являются существенными и неустраняемыми либо в установленный заказчиком разумный срок обнаруженные недостатки не были устранены, заказчик вправе отказаться от договора и потребовать возмещения причиненных убытков.

К примеру, постановлением судебной коллегии суда г. Астана от 23 августа 2017 года изменено решение суда по иску ТОО «М» к АО «К» о признании акта выполненных работ за 2016 год на сумму 40 442 150 тенге действительным. Иск мотивирован тем, что по договору о государственных закупках от 20 ноября 2014 года, истцом строительство объекта (общежитие квартирного типа) полностью завершено. На стадии завершения строительного-монтажных работ, представители ГУ «Управление архитектуры и градостроительства Астаны», сославшись на нормативы СНиП РК 3.01-01Ас-2007, потребовали дополнительного строительства подъездной дороги, что не учтено ПСД. Истец, уведомив Заказчика о необходимости разрешения возникшего вопроса с подъездными путями, приложил к уведомлению план благоустройства и асфальтобетонных покрытий по проездам, сметный расчет и локальную смету дополнительных работ. Полагаясь на Заказчика, во исполнение требований ГУ «Управление архитектуры и градостроительства Астаны», Подрядчик самостоятельно провел дополнительные работы по благоустройству, расходы на проведение которых составили 40 442 150 тенге. Но Заказчиком меры по оплате дополнительных работ не принимаются. Решением суда в иске отказано. Так, истцом работы по договору выполнены в срок, но уполномоченным органом объект не принимался в эксплуатацию, поскольку необходимо было произвести дополнительные работы по строительству дороги для подъезда к дому, которые не были предусмотрены ПСД. В связи с чем, истец на объекте заказчика и рядом с ним выполнил дополнительные работы

по строительству дороги. Согласно предоставленному акту приемки выполненных строительно-монтажных работ за 2016 год, стоимость дополнительных работ составила 40 442 150 тенге. После чего, акт приемки объекта в эксплуатацию подписан 3 августа 2016 года. Коллегия пришла к выводу, что истцом дополнительные работы выполнены в порядке п.4 ст.654 ГК, предусмотревшей право приостановления работ с отнесением убытков на заказчика после сообщения последнему о не учтенных ПСД работах и необходимости дополнительных работ с увеличением сметной стоимости строительства. Согласно п. 5 данной нормы, только подрядчик, не выполнивший вышеизложенные требования, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимости немедленных действия в интересах заказчика, в частности, в связи с тем, что приостановление работы могло привести к гибели или повреждению строящегося объекта. Суд первой инстанции, отказывая в иске, указал, что в данном случае доказательств наличия предусмотренных п. 5 статьи 654 ГК оснований немедленных действий в интересах заказчика истцом не представлено. Между тем данный вывод суда ничем объективно не подтвержден и противоречит фактическим обстоятельствам, установленным из представленных сторонами доказательств. Так, проектно-сметной документацией на строительство объекта, вообще не предусмотрено строительство подъездной дороги и благоустройство двора, следовательно, для ввода в эксплуатацию данного объекта, предназначенного для проживания людей, имеется необходимость внесения корректировок в проект и выполнения вышеуказанных дополнительных работ. Сам факт выполнения указанных работ никем не оспаривается и достоверно подтвержден актом приемки объекта в эксплуатацию от 3 августа 2016 года. П.2 ст.632 ГК РК на подрядчика возложена обязанность по соблюдению обязательных требований к работе, выполняемой по договору подряда, если таковые предусмотрены законодательными актами. В данном случае, несоблюдение норм не позволило бы уполномоченному органу принять объект в эксплуатацию и соответственно жильцам работникам заказчика получить жилье, поскольку данный объект по условиям договора должен был быть построен «под ключ». В этой связи, действия истца подпадают под положения указанных норм материального права. Заказчиком мер к устранению нарушений не принималось, а действия подрядчика при таких обстоятельствах способствовали сбережению и оптимально разумному расходованию средств заказчика. По заключению специалиста от 11 мая 2017 года дополнительные работы по благоустройству объекта «Общежитие квартирного типа» фактически выполнены. Стоимость выполненных дополнительных работ по представленной на исследование локальной смете составила 22 982 860 тенге, и при изменении решения суда, коллегией на эту сумму акт выполненных работ признан действительным.

Анализ судебной практики по рассмотрению споров по строительному подряду показывает, что споры и разногласия в основном возникают по причине несоблюдения сторонами обязательств по договору строительного подряда, что в последующем является основанием для предъявления исков о взыскании неустойки за нарушение сроков исполнения обязательств, убытков, вызванных нарушением обязательств, а также по причине упущений сторон, не предусмотревших в договоре все необходимые условия, четко регламентирующие объем обязательств, сроки их выполнения, либо последствия их несоблюдения.

[Скачать статью](#)

## Специализации

[СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА](#)

## Отрасли

[СТРОИТЕЛЬСТВО И ИНФРАСТРУКТУРА](#)

## Регионы

[КАЗАХСТАН](#)