

административным порядком, скорее здесь следует говорить об общественной форме защиты. А это значит, что и в данном аспекте ст. 10 ГК требует совершенствования: в ст. 10 ГК с учетом широты сферы применения исполнительных надписей, как минимум, следует указать на возможность защиты гражданских прав в нотариальном порядке.

Список литературы:

1. Скобелев В. Что меняется в ГПК? // Юридический мир. – 2020. – №9. – С. 8-19.
2. Скобелев В. Что меняется в ХПК? // Юридический мир. – 2020. – №11 – С. 10-23.

ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ И ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

*Смагулова А., магистрант 2 курса юридического факультета
НАО «КарУ имени академика Е.А.Букетова»*

При возведении здания, сооружения или объекта, согласно нормам гражданского законодательства, между заказчиком и подрядчиком заключаются договор строительного подряда.

Определение договора строительного подряда приведено в Гражданском кодексе Республики Казахстан 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 (ст.651 ГК РК) [1].

Ключевые положения договора строительного подряда регулируются Гражданским Кодексом Республики Казахстан. В параграфе 3 ГК РК «Особенности строительного подряда» содержатся нормы, которые непосредственно относятся к данной сделке.

Если отношения по сделке невозможно урегулировать специальными нормами, изначально предназначенных для регулирования строительного подряда, то к таким отношениям могут быть применены общие положения о подряде. Данное правило появилось в связи с тем, что по своей юридической природе договор строительного подряда является разновидностью договора подряда. Однако договору строительного подряда присущи определенные особенности, позволяющие выделить его в отдельный вид договора подряда.

Основными отличительными признаками договора строительного подряда, выделяющими его в отдельный вид договора подряда, служат характер работ и особая область, в которой они осуществляются. Результатом должен быть законченный объект либо законченные строительные работы.

Под строительной деятельностью (далее –строительство) согласно п.31 статьи 1 Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» понимается деятельность по созданию основных фондов производственного и непроизводственного назначения путем возведения новых и (или) изменения (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) существующих объектов (зданий, сооружений и их комплексов, коммуникаций), монтажа (демонтажа), связанного с ними технологического и инженерного оборудования, изготовления (производства) строительных материалов, изделий и конструкций, а также осуществления работ по консервации строительства незавершенных объектов и утилизации объектов, выработавших свой ресурс [2]. Из данного определения видно, что строительство является разновидностью градостроительной деятельности.

Государственное регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой на территории Республики Казахстан, обеспечивается действием законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также государственной системы нормативных документов в области архитектуры, градостроительства и строительства [3].

Вместе с тем нельзя обеспечить правовое регулирование строительства только с помощью норм гражданского и градостроительного законодательства. Необходимо учитывать требования особых источников - строительных норм и правил (СНиП). СНиП устанавливают

требования к проектированию, строительству, реконструкции, эксплуатации производственных зданий [4]. Целями нормативных требований являются обеспечение безопасности производственных зданий на всех стадиях их жизненного цикла в целях защиты жизни, здоровья людей, имущества и охраны окружающей среды, рационального использования природных ресурсов, экономии энергопотребления, а также создание условий для производственного процесса и труда, учитывая его технологические и специфические особенности [4].

Отсутствие в договоре строительного подряда ссылок на СНиП, содержащие обязательные требования, не освобождает стороны договора от необходимости их соблюдения.

Исследование показало два способа заключения договора строительного подряда:

1) общий способ, посредством оферты и акцепта. Состоит в том, что одна из сторон направляет другой свое предложение о заключении договора (оферту), а другая сторона, получив оферту, принимает предложение заключить договор.

2) специальный способ, путем проведения торгов. Большая доля всех проводимых торгов на портале государственных закупок приходится на строительные тендеры. Договор должен быть заключен с лицом выигравшим торги. Заказчик обязан заключить договор, в случае необоснованного уклонения от заключения договора, победитель торгов вправе потребовать понуждения Заказчика к его заключению, а также возмещения убытков, вызванных уклонением от заключения договора.

Согласно статье 43 Закона «О государственных закупках» проекты договоров о государственных закупках составляются в соответствии с типовыми договорами о государственных закупках товаров, государственных закупках работ и государственных закупках услуг, утверждаемыми уполномоченным органом [5].

Договор строительного подряда считается заключенным, когда между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным его условиям. К существенным условиям договора строительного подряда относят: *условия о предмете, сроке выполнения работ и цене*. Существенные условия в договоре необходимо описывать более подробно. Подробное описание существенных условий в договоре позволяет избежать риска признания договора незаключенным.

Одним из первых основных существенных условий договора строительного подряда является *предмет*. В предмете указываются виды работ, проводимые подрядчиком: строительство либо реконструкция помещения, монтаж и/или другие ремонтные работы. Наиболее важные моменты должны войти в предмет договора строительного подряда.

Важно определить *сроки* в договоре строительного подряда, поскольку заказчик заинтересован в выполнении своего заказа к конкретному сроку. В договоре подряда принято различать момент начала и окончания выполнения работы, а также промежуточные сроки. Следует регламентировать какими документами и каким образом в целом будут закрепляться результаты промежуточных этапов.

Ценой в договоре подряда является денежная сумма, которую заказчик «обязуется уплатить подрядчику за выполнение работы». Цена определяется соглашением сторон путем указания в договоре конкретной суммы либо способа ее определения. Если ни то,

ни другое договором подряда не предусмотрено, цена устанавливается судом, исходя из обычно применяемых за аналогичные работы цен с учетом необходимых расходов, понесенных сторонами в соответствии с п. 1 ст. 621 ГК РК.

По договорам о государственных закупках предусмотрена регламентация изменения стоимости договора. Так, [п.п. 2\) п. 2 ст. 39](#) Закона РК «О государственных закупках» предусмотрено, что увеличение суммы договора может иметь место, если в проектно-сметную документацию, прошедшую государственную экспертизу, внесены изменения и принято решение о дополнительном выделении денег на сумму такого изменения, принятое в порядке, определенном законодательством республики [5].

Договор строительного подряда содержит приложения: графики, календарные планы, дефектные акты, акты скрытых работ, проектно-сметную документацию, локальную смету.

Очень важную роль при строительном подряде играет проектно-сметная документация. Проектно-сметная документация в Казахстане является основой строительства. Проектно-сметная документация (ПСД)— это комплекс документов, раскрывающих сущность проекта и содержащих обоснование его целесообразности и реализуемости [6; с. 479]. Проект (проектно-сметная документация) строительства новых зданий и сооружений, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций должен содержать градостроительную обоснованность местоположения объекта, экономические, архитектурные, объемно-планировочные, функциональные, технологические, конструктивные, инженерные, природоохранные, энергосберегающие и иные решения в объеме, необходимом для ведения строительства и сдачи законченного строительством объекта в эксплуатацию. [2].

Согласно п. 1 ст. 654 ГК РК, 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 [1]. Объекты, строящиеся за счет государственных инвестиций, подлежат реализации только после утверждения технико-экономического обоснования и проектно-сметной документации [7].

Долевое участие в строительстве - это новая договорная форма, появление которой было обусловлено стремительным ростом цен на объекты недвижимости и жизненно важной необходимостью сделать их более доступными по цене для обычных потребителей и субъектов малого и среднего бизнеса [8].

В соответствии с Законом РК «О долевом участии в жилищном строительстве», в сферу регулирования данного закона входят общественные отношения, связанные с деятельностью по долевому участию в жилищном строительстве многоквартирных жилых домов за счет привлечения денег физических и (или) юридических лиц, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов сторон договора о долевом участии в жилищном строительстве [9].

Договор о долевом участии в жилищном строительстве – договор, заключаемый между уполномоченной компанией и дольщиком, регулирующий правоотношения сторон, связанные с долевым участием в жилищном строительстве, при которых одна сторона обязуется обеспечить строительство многоквартирного жилого дома и передать по завершении строительства второй стороне долю в многоквартирном жилом доме, а вторая – произвести оплату и принять долю в многоквартирном жилом доме.

Объектом договора является объект долевого строительства, т.е. квартира или нежилое помещение, передаваемое дольщику во исполнение договора о долевом участии в жилищном строительстве, входящее в состав построенного многоквартирного жилого дома [9].

По своей правовой природе договор создания объекта долевого строительства является консенсуальным, возмездным договором. Предметом данного договора следует считать действия застройщика по строительству определенного договором объекта

долевого строительства и передаче его дольщику после окончания строительства и приемки в эксплуатацию, а также действия дольщика по оплате цены объекта долевого строительства и по его принятию. При согласовании сторонами предмета договора важно полно и точно идентифицировать конкретный объект долевого строительства, который подлежит созданию во исполнение договора, с приложением его плана, составленного на основании имеющейся проектно-сметной документации.

К существенным условиям Договора долевого участия относятся:

- Определение/идентификация конкретного объекта долевого строительства (квартиры – ее площади, планировки, этажа, и расположения на этаже), согласно проектной документации Застройщика;

- Сроки строительства (срок сдачи дома в эксплуатацию и передачи квартиры дольщику);

- Цена договора, сроки и порядок платежей (сразу или в рассрочку);

- Гарантийный срок на переданную дольщику квартиру;

Договор о долевом участии в жилищном строительстве заключается в письменной форме и считается заключенным с момента его постановки на учет в местном исполнительном органе по месту нахождения многоквартирного жилого дома в порядке, предусмотренном [статьей 12](#) настоящего Закона [9]. Процедура государственной регистрации договора о долевом участии в жилищном строительстве исключает возможность «двойных продаж».

Несмотря на нормативную урегулированность договорных отношений, участие в долевом строительстве связано с определёнными гражданско-правовыми рисками:

1. Наличие в тексте зарегистрированного договора отдельных условий, не соответствующих требованиям Закона. Если содержание отдельных условий Договора не соответствует установленным требованиям Закона «О долевом участии в жилищном строительстве», то такие условия не имеют юридической силы и не являются обязательными для исполнения их участником долевого строительства. Дольщик имеет право требовать от застройщика приведения в соответствие с Законом условий договора.

2. Риск нецелевого использования застройщиком денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по договору. В случае нарушения застройщиком требования о целевом использовании денежных средств, Дольщик имеет право: расторгнуть договор с последующим возвратом денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, уплатой процентов; на возмещение в полном объёме убытков; на компенсацию морального вреда.

3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства (квартиры) гражданин-участник долевого строительства имеет право на уплату застройщиком неустойки (пени).

Заклучив договор, дольщик приобретает полномочья которые способствуют реализации его права на получение новой квартиры.

Понятие договора строительного подряда, отражающее его сущность и содержание закреплено в Гражданском кодексе Республики Казахстан. По своей правовой природе договор строительного подряда: двусторонний, консенсуальный и возмездный.

Между договорами строительного подряда и долевого участия в строительстве прослеживается взаимосвязь как по правовой природе, так и по способам реализации интересов сторон. Одинаковы существенные условия заключения договора: предмет, сроки и цена.

Договор строительного подряда имеет ряд особенностей, позволяющих отличить его от других договоров на выполнение работ: работы по настоящему договору выполняются непосредственно по месту нахождения объекта; специфичен предмет договора; длительность договорных отношений между заказчиком и подрядчиком; наличие системы специальных нормативных актов, регулирующих отношения в сфере капитального строительства; множественность участников правоотношений, например,

это могут быть одновременно заказчик, генеральный подрядчик, субподрядчик, авторский и технический надзор.

Предмет договора строительного подряда включает выполнение строительных работ и результат такого выполнения. 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.

Строительство зданий, сооружений и других объектов недвижимости обязательно должно соответствовать требованиям строительных норм и правил, государственных стандартов, отвечать требованиям качества, а также безусловно, быть безопасными в применении для жизни и здоровья граждан.

На основе анализа учебной и юридической литературы, были определены условия, являющиеся существенными для договора строительного подряда и договора долевого участия, это: предмет, сроки и цена. Можно сделать вывод, что между договорами долевого участия в строительстве и договором строительного подряда прослеживается тесная взаимосвязь как по правовой природе (договоры на выполнение работ), так и по способам реализации интересов сторон.

Список литературы:

1 Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть). Кодекс Республики Казахстан от 1 июля 1999 года № 409 // <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K990000409>

2 Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан. Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242. // <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000242>

3 Doing Business 2021 в Казахстане. Строительство // <http://doingbusiness.kz/news/58-stroitelstvo>

4 [Приказ Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 20 января 2020 года № 9-НК. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 22 января 2020 года № 19907 «Об утверждении строительных норм Республики Казахстан»](#) // <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2000019907>

5 Закон «О государственных закупках» от 4 декабря 2015 года № 434-V ЗРК. // <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1500000434>

6 Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Проектно-сметная документация // Современный экономический словарь. — 2-е изд., испр. - М.: ИНФРА-М, 1999. - 479 с.

7 Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 2 апреля 2015 года № 304. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 7 апреля 2015 года № 10632. // <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1500010632>

8 Мороз С.П. Договор долевого участия в строительстве по законодательству Республики Казахстан // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31204195&pos=8;-44#pos=8;-44

9 Закон Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК. «О долевом участии в жилищном строительстве» // <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1600000486>