ТОЛЫҚ ДАЙЫН КЕЛІСІМ ШАРТТАРЫ: СОТ САРАПТАМАСЫНДА ЖҰМЫС КӨЛЕМІН АНЫҚТАУ МӘСЕЛЕЛЕРІ



Тлегенова Гүлсім Серикбаевна

Сот-құрылыс сараптамасы бойынша сот сарапшысы, EMBA магистрі, кәсіби журналдың бас редакторы.

Андатпа

Мақалада толық дайын жөндеу-құрылыс жұмыстарына арналған мердігерлік келісім шарттардың құқықтық айқынсыздық мәселелері қарастырылады. Сот-құрылыс-техникалық және құрылыс-экономикалық сараптама жүргізу мүмкіндігіне ерекше назар аударылады.

Сарапшы құзыретінің шектері және сметалық құжаттама болмаған кезде туындайтын практикалық қиындықтар талданады.

Түйін сөздер: жұмыстың құны, ҚР ЭСН, ҚР ҚНБҚ, толық дайын келісім-шарты, ірілендірілген көрсеткіштер, жөндеу жұмыстары, сметалық құн.

Сот құрылыс-экономикалық және құрылыс-техникалық сараптамалар тәжірибесінде тұрғын және тұрғын емес үй-жайларда жөндеу-құрылыс жұмыстарын орындауға арналған мердігерлік шарттардан туындайтын даулар елеулі орын алады. Кең таралған тәжірибе — «толық дайын күйінде тапсыру» қағидаты бойынша шарт жасасу, мұнда жұмыс құны 1 шаршы метрге белгіленген баға негізінде анықталып, ол үй-жайдың жалпы ауданына көбейтіледі.

Көбінесе мұндай шарттар егжей-тегжейлі сметаның, жұмыстар тізбесінің және олардың сандық көрсеткіштерінің болмауымен қатар жүреді. Кейінгі сот талқылауы жағдайында бұл мән-жай сараптама жүргізуді және объективті сараптамалық қорытынды қалыптастыруды едәуір қиындатады.

Мердігерлік қатынастарды құқықтық реттеудің негіздері Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде бекітілген. Оның ережелеріне сәйкес:

- келісім-шарттың мәні айқындалуы тиіс;
- жұмыстардың көлемі тараптармен келісілуі қажет;
- мердігер жұмыстарды жобалық құжаттамаға сәйкес орындауға міндетті [1].

Қосымша ретінде «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» заң қолданылады, ол жобалық құжаттаманы әзірлеудің міндеттілігін және құрылыс нормаларын сақтауды белгілейді [2].

Қазақстан Республикасының қолданыстағы құрылыс нормаларына сәйкес, ҚР ҚН жобалық құжаттаманы әзірлеу тәртібін регламенттейді, ал ҚР ЕЖ құрылыс және жөндеу жұмыстарын орындау технологиясына қойылатын талаптарды белгілейді, сондай-ақ сметалық құжаттама жұмыстар көлемінің ведомостары негізінде қалыптастырылады. Осылайша, құрылыс нормалары әрбір жұмыс түрінің міндетті түрде сандық түрде ($м^2$, $м^3$, сыз. м және т.б.) көрсетілуін көздейді.

Сметалық құжаттама болмаған жағдайда нақты орындалған жұмыстарды белгіленген нормативтік талаптармен салыстыру, олардың жобалық шешімдерге сәйкестігін анықтау, сондай-ақ орындалған жұмыстардың құнын дұрыс есептеу мүмкін болмайды. Бастапқы деректердің жетіспеушілігі сметалық нормалаудың жалпы қабылданған әдістемелерін және құнды объективті бағалауды қолдануды жоққа шығарады. Осыған байланысты 1 шаршы метр үшін ірілендірілген бағаға негізделген шарттық модельді қолдану құрылыс саласындағы қолданыстағы нормативтік реттеудің логикасына қайшы келеді, өйткені ол жұмыстар көлемін, олардың құрылымын және ресурстық құрамын егжей-тегжейлі есепке алуға негізделген.

Осындай дауларды шешу тәжірибесінде сот-сараптамалық зерттеулер көбінесе сот сараптамасының әдіснамалық шектеулерімен қатар, бастапқы құжаттамалық базаның жеткіліксіздігіне байланысты бірқатар елеулі қиындықтармен ұштасады. Атап айтқанда, жобалық-сметалық құжаттаманың — бекітілген жобаның, жергілікті сметалық есептердің, орындалған жұмыстарды қабылдау актілерінің 2В нысаны бойынша, сондай-ақ атқарушылық құжаттаманың болмауы сарапшының объективті және тексерілетін қорытындылар қалыптастыру мүмкіндігін едәуір шектейді. Аталған деректердің тапшылығы жағдайында сарапшы тараптардың келісілген міндеттемелер көлемін сенімді түрде анықтау мүмкіндігінен айырылады, бұл өз кезегінде сараптамалық қорытындының негізділік дәрежесін төмендетеді және зерттеу нәтижелерінің белгісіздік деңгейін арттырады (1-суретті қараңыз).

Сметалық құжаттаманың сараптамалық практикадағы маңызы

Сметалық құжаттама сараптамалық практикада келесі функцияларды орындайды:

- тараптармен келісілген жұмыс көлемін бекітеді;
- шарттық баға құрылымын айқындайды;
- сандық-құндық салыстыру жүргізуге мүмкіндік береді;
- міндеттемелердің орындалу дәрежесін анықтауға негіз болады.

Ол болмаған жағдайда сарапшы тек:

- орындалған жұмыстардың нақты баржоғын;

Критерий	Сметасы бар келісім-шарт	«Дайын күйінде тапсыру» келісім-шарты (1 шаршы метр үшін)
Жұмыстардың детализациясы	Жоғары	Жоқ
Сараптама жүргізу мүмкіндігі	Толық	Шектеулі
Жұмыстар көлемін анықтау	Нақты	Анықталмаған
Құнды есептеу	Негізделген	Ірілендірілген
Дәлелдемелік база	Жеткілікті	Жеткіліксіз
Даулар қаупі	Орташа	Жоғары

1-суретті қараңыз

•олардың техникалық жай-күйін;
• нарықтық шамалас құнын ғана анықтай алады.

Алайда мердігердің міндеттемелері келісім-шартқа сәйкес қай бөлігінде тиісінше орындалғанын анықтау едәуір қиынға соғады.

Сараптама жүргізу кезінде туындайтын типтік сұрақтар

Жұмыстардың толық орындалмауына байланысты дауларды қарау барысында сот сарапшысының алдына, әдетте, өзара байланысты бірқатар сұрақтар қойылады. Оларға келісім-шарт талаптарына сәйкес нақты орындалған жұмыстардың сәйкестігін анықтау, орындалған және орындалмаған жұмыстар көлемін белгілеу, нақты орындалған операциялардың құнын есептеу, сондай-ақ олардың ықтимал негізсіз қымбаттатылуын (асыра бағалануын) анықтау жатады. Сонымен бірге, келісілген жұмыстардың көлемін, құрылымын және құрамын көрсететін егжей-тегжейлі келісім-шарттық талаптар болмаған жағдайда, сарапшы толыққанды зерттеу жүргізу мүмкіндігінде объективті түрде шектеледі және бастапқы деректердің жеткіліксіздігіне байланысты қойылған сұрақтардың бір бөлігіне жауап берудің мүмкін еместігін көрсетуге мәжбүр болады. Осылайша, келісім-шарттық құрылымның жетілмегендігі сараптамалық қорытындының толықтығына, сенімділігіне және категориялылығына тікелей әсер етіп, нәтижелердегі белгісіздік деңгейін арттырады және олардың дәлелдемелік маңызын төмендетеді [4].

Сот сарапшысының құзыретінің шектері

Сот сарапшысы тек сот қойған сұрақтар мен іс материалдары шегінде ғана зерттеу жүргізеді, бұл ретте ол келісім-шарттық қатынастардың қатысушысы болып табылмайды, келісім-шарттағы олқылықтарды толықтыруға құқылы емес және тараптармен келісілмеген талаптарды қалыптастыруға немесе түсіндіруге өкілетті емес. Сметалық құжаттама болмаған жағдайда бұл процессуалдық ереже ерекше мәнге ие болады, себебі сарапшы өз өкілеттігінің объективті шектеулерімен бетпе-бет келеді және сметалық есептеулерді дербес әзірлеу арқылы тараптардың ерік білдіруін алмастыра алмайды, сондай-ақ өз құзыретінің шегінен шыға алмайды. Бұл жағдай жұмыстардың құны мен көлемі туралы сенімді және заңдық тұрғыдан мәні бар қорытындылар қалыптастыру мүмкіндігін жоққа шығарады [3].

Бастапқы деректер болмаған жағдайдағы әдіснамалық тәсіл0000000000000000000

Бастапқы деректер болмаған жағдайда сот сарапшысының әдіснамалық тәсілі едәуір шектеледі: жұмыстардың түрлері мен көлемдері бойынша егжей-тегжейлі ақпаратты қамтымайтын ірілендірілген келісім-шарттық құн нақты орындалған жұмыстардың құнын анықтауға сенімді негіз бола алмайды. Мұндай жағдайларда сарапшы жұмыстардың көлемі мен құрылымын сенімді түрде анықтау мүмкін еместігі туралы негізделген қорытындыға келеді, бұл өз кезегінде сараптамалық зерттеу шеңберінде нақты және тексерілетін тұжырымдар қалыптастыруды жоққа шығарады.

Ғылыми-практикалық ұсыныс

Сот-сараптамалық практиканың бірізділігін қамтамасыз ету мақсатында келесілерді әзірлеу және бекіту қажет деп саналады: егжей-тегжейлі келісім-шарт пен сметалық құжаттама болмаған жағдайда нақты орындалған жұмыстардың құнын анықтаудың бірыңғай алгоритмін көздейтін сот сарапшыларына арналған әдістемелік ұсынымдар.

Қорытынды

Жөндеу-құрылыс жұмыстары саласындағы даулар санының артуы жағдайында тараптардың шарттық тәртібін арттыру соттық қорғаудың тиімділігін және сараптамалық қызмет сапасын қамтамасыз етудің маңызды факторы болып табылады.

ҚОЛДАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР:

1. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (Ерекше бөлім) 1 шілде 1999 жылғы № 409-I (2025 жылғы өзгерістер мен толықтыруларымен).

2. Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заң 16 шілде 2001 жылғы № 242-II (2025 жылғы өзгерістер мен толықтыруларымен).

3. 10 ақпан 2017 жылғы № 44-VI.Қазақстан Республикасының «Сот-сараптама қызметі туралы» заңы

4. Ускин А.С., Сунгурова Е.Д. Договор строительного подряда «под ключ»: необходимо ли дополнительное правовое регулирование? // Солтүстік (Арктикалық) федералды университеті. – Архангельск, 2016.

«Turnkey» contracts: problems of determining the scope of work in forensic examination

Tlegenova G. S.-forensic expert in forensic construction expertise, master of EMBA, editor-in-chief of the professional journal.

Abstract

The article examines issues of legal ambiguity in contracting agreements for fully completed (turnkey) repair and construction works. Special attention is paid to the possibility of conducting forensic construction-technical and construction-economic examinations.

The limits of an expert's competence and the practical difficulties arising in the absence of cost estimate documentation are analyzed.

ДОГОВОРЫ «ПОД КЛЮЧ»: ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЁМОВ РАБОТ В СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Автор:

Тлегенова
Гульсум Серикбаевна

судебный эксперт по судебно-строительной экспертизе, магистр EMBA,
главный редактор профессионального журнала.

Аннотация

В статье рассматриваются проблемы правовой неопределенности договоров подряда на ремонтно-строительные работы «под ключ», заключаемых без надлежащей детализации видов и объемов работ. Особое внимание уделяется на возможность проведения судебной строительно-технической и строительно-экономической экспертизы.

Анализируются пределы компетенции эксперта и практические трудности, возникающие при отсутствии сметной документации.

Ключевые слова: стоимость работ, ЭСН РК, НДЦС РК, договор под ключ, укрупнённые показатели, ремонтные работы, сметная стоимость.

В практике судебных строительно-экономических и строительно-технических экспертиз значительное место занимают споры, вытекающие из договоров подряда на выполнение ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях. Распространенной является модель заключения договора по принципу «ремонт под ключ» с определением стоимости исходя из цены за 1 кв.м., умноженную на общую площадь помещения.

Зачастую такие договора сопровождаются отсутствием детализированной сметы, перечня работ и их количественных показателей. В условиях последующего судебного разбирательства это обстоятельство существенно осложняет проведение экспертизы и формирование объективного экспертного заключения.

Правовые основы регулирования подрядных отношений закреплены в Гражданском кодексе Республики Казахстан. В соответствии с его положениями:

- предмет договора должен быть определён;
- объём работ подлежит согласованию сторонами;
- подрядчик обязан выполнить работы в соответствии с проектной документацией [1].

Дополнительно применяется Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», устанавливающий обязательность разработки проектной документации и соблюдения строительных нормативов [2].

Согласно действующим строительным нормам Республики Казахстан, СН РК регламентируют порядок разработки проектной документации, СП РК устанавливают требования к технологии выполнения строительных и ремонтных работ, а сметная документация формируется на основании ведомостей объёмов работ. Тем самым, строительные нормы предусматривают обязательность количественного выражения каждого вида работ (в $м^2$, $м^3$, пог. м и т.д.).

В условиях отсутствия сметной документации сопоставление фактически выполненных работ с установленными нормативными требованиями, определение их соответствия проектным решениям, а также корректный расчёт стоимости выполненных работ представляются невозможными. Дефицит исходных данных исключает применение общепринятых методик сметного нормирования и объективной стоимостной оценки. В этой связи использование договорной модели с укрупнённой ценой за единицу площади (1 кв. м) противоречит логике действующего нормативного регулирования в сфере строительства, основанного на детализированном учёте объёмов работ, их структуры и ресурсного состава.

В практике разрешения подобных споров судебно-экспертные исследования нередко сопряжены с рядом существенных затруднений, обусловленных как методологическими ограничениями судебной экспертизы, так и недостаточностью исходной документационной базы. В частности, отсутствие проектно-сметной документации — утверждённого проекта, локальных сметных расчётов, актов приёмки выполненных работ по форме 2В, а также исполнительной документации — существенно ограничивает возможности эксперта по формированию объективных и верифицируемых выводов. В условиях дефицита указанных данных эксперт лишён возможности достоверно установить согласованный объём обязательств сторон, что, в свою очередь, снижает степень обоснованности экспертного заключения и повышает уровень неопределённости результатов исследования см. Рисунок 1.

Значение сметной документации в экспертной практике

Сметная документация выполняет в экспертной практике следующие функции:

- фиксирует согласованный сторонами объем работ;
- определяет структуру договорной цены;
- позволяет провести количественно-стоимостное сопоставление;
- служит базой для определения степени выполнения обязательств.

При ее отсутствии эксперт может установить лишь:

- фактическое наличие выполненных работ;
- их техническое состояние;
- ориентировочную рыночную стоимость.

Однако установить, в какой части обязательства подрядчика исполнены надлежащим образом в соответствии с договором, становится затруднительно.

Критерий	Договор с сметой	Договор «под ключ» (за 1кв.м)
Детализация работ	Высокая	Отсутствует
Возможность экспертизы	Полная	Ограниченная
Определение объемов	Четкое	Неопределенное
Расчет стоимости	Обоснованный	Округленная
Доказательственная база	Достаточная	Недостаточная
Риск споров	Средний	Высокий

Рисунок 1.

Типовые вопросы, возникающие при проведении экспертизы

При рассмотрении споров, связанных с неполным выполнением работ, перед судебным экспертом, как правило, ставится комплекс взаимосвязанных вопросов, включающий установление соответствия фактически выполненных работ условиям договора, определение объёма выполненных и невыполненных работ, расчёт стоимости фактически выполненных операций, а также выявление возможного завышения их стоимости. Вместе с тем при отсутствии детализированных договорных условий, отражающих согласованные объёмы, структуру и состав работ, эксперт объективно ограничен в возможностях проведения полноценного исследования и вынужден констатировать невозможность ответа на часть поставленных вопросов ввиду недостаточности исходных данных. Таким образом, несовершенство договорной конструкции непосредственно влияет на полноту, достоверность и категоричность экспертного заключения, повышая уровень неопределённости выводов и снижая их доказательственную значимость [4].

Пределы компетенции судебного эксперта

Судебный эксперт осуществляет исследование исключительно в пределах поставленных судом вопросов и представленных материалов дела, при этом он не является участником договорных отношений, не наделён правом восполнять пробелы договора и не вправе формировать либо интерпретировать условия, не согласованные сторонами. В условиях отсутствия сметной документации данное процессуальное положение приобретает принципиальное значение, поскольку эксперт сталкивается с объективным ограничением своих полномочий и не может самостоятельно разрабатывать сметный расчёт, подменяя тем самым волеизъявление сторон и выходя за пределы своей компетенции, что исключает возможность формирования достоверных и юридически значимых выводов о стоимости и объёмах работ [3].

Методологический подход при отсутствии исходных данных

При отсутствии исходных данных методологический подход судебного эксперта существенно ограничен: договорная стоимость, носящая укрупнённый характер и не содержащая детализации по видам и объёмам работ, не может быть использована в качестве надёжной основы для определения фактической стоимости выполненных работ. В таких условиях эксперт обоснованно приходит к выводу о невозможности достоверного установления как объёма, так и структуры выполненных работ, что исключает формирование точных и верифицируемых выводов в рамках экспертного исследования.

Научно-практическое предложение

В целях обеспечения единообразия судебно-экспертной практики представляется необходимым: разработка и утверждение методических рекомендаций для судебных экспертов, предусматривающих единый алгоритм определения стоимости фактически выполненных работ при отсутствии детализированного договора и сметной документации.

Заключение

В условиях роста количества споров в сфере ремонтно-строительных работ повышение договорной дисциплины сторон является важным фактором обеспечения эффективной судебной защиты и качества экспертной деятельности.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть) от 1 июля 1999 г. № 409-I (с изм. и доп. по состоянию на 2025 г.).

2. Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 г. № 242-II (с изм. и доп. по состоянию на 2025 г.).

3. Закон Республики Казахстан «О судебно-экспертной деятельности» от 10 февраля 2017 г. № 44-VI.

4. Ускин А.С., Сунгурова Е.Д. Договор строительного подряда «под ключ»: необходимо ли дополнительное правовое регулирование? // Северный (Арктический) федеральный университет. – Архангельск, 2016.