

Валихан Шайкенов, партнер юридической фирмы AEQUITAS

Ардак Идаятова, старший юрист юридической фирмы AEQUITAS

Проблемы регулирования гарантийных сроков в строительстве по гражданскому законодательству Казахстана¹

В сфере строительства вопросы гарантии качества выполненных работ приобретают чрезвычайно важное значение с учетом масштабности проектов, объема вкладываемых средств, а также рисков, связанных с безопасностью объектов строительства для жизни и здоровья людей.

Если законодательное регулирование гарантии качества на товар представляется достаточно понятным, то в сфере строительства в отношении гарантийных сроков возникает большое количество вопросов. Это связано, в частности, с недостаточной ясностью формулировок соответствующих норм и противоречиями между положениями Гражданского кодекса РК² и Закона «Об архитектуре»³.

Настоящая заметка не претендует на разрешение проблем, а только описывает практические сложности, с которыми сталкиваются участники гражданского оборота и судебная практика.

Минимальная продолжительность и возможность отказа от гарантийных сроков

Если исходить из положений Гражданского кодекса РК, то вопрос об установлении гарантийного срока как такового отнесен на усмотрение сторон договора строительного подряда, т.е. он может быть как предусмотрен, так и не предусмотрен договором.

Указанное вытекает из содержания пункта 1 статьи 665 Гражданского кодекса РК, который предусматривает, что *«подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда (подчеркнуто нами. – А.И. и В.Ш.), гарантирует достижение объектом строительства указанных в проектно-сметной документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором на протяжении гарантийного срока»*.

Вместе с тем, установление гарантийных сроков в отношении эксплуатации объектов строительства регулируется также Законом «Об архитектуре». Хотя в пункте 1 статьи 69 Закона содержится обратная отсылка к Гражданскому кодексу РК с указанием на то, что *«гарантийный срок эксплуатации объектов строительства устанавливается в соответствии с Гражданским кодексом»*, в том же пункте далее сказано, что *«во всех иных случаях гарантийный срок устанавливается в зависимости от нормативного срока эксплуатации построенного объекта (в соответствии с классом капитальности строения в целом или произведенных отдельных видов строительного-монтажных работ) при заключении договора между заказчиком и подрядчиком (генеральным подрядчиком) на строительство, но не может быть менее двух лет со дня приемки объекта в эксплуатацию (подчеркнуто нами. – А.И. и В.Ш.)»*.

Возникают следующие вопросы:

- Что понимать под «иными случаями», учитывая, что строительство осуществляется по договору строительного подряда, который прямо регулируется Гражданским кодексом РК?
- Может ли приведенная норма Закона «Об архитектуре» означать, что двухлетний минимальный гарантийный срок предусмотрен только для тех случаев, когда стороны договорились об установлении гарантийного срока (учитывая, что пункт 1 статьи 665 Гражданского кодекса РК диспозитивно регулирует возможность такого выбора)? Иными словами, подрядчик может либо вообще отказаться предоставлять какие-либо гарантии,

¹ Статья опубликована в журнале «Эксперт Казахстан», 2016, № 9. с. 22-23.

² Гражданский кодекс Республики Казахстан от 1 июля 1999 года № 409-І (Особенная часть) с последующими изменениями и дополнениями.

³ Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242-ІІ «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» с последующими изменениями и дополнениями.

либо, если он принимает обязательства по гарантийным срокам, то эти сроки не могут быть менее двух лет со дня приемки объекта в эксплуатацию.

Если логика императивного регулирования гарантийных сроков в отношении конкретных объектов строительства связана с нормативным сроком эксплуатации таких объектов, то вызывает сомнение и представляется непоследовательным допустимость отказа подрядчиком от предоставления каких-либо вообще гарантий качества выполненной им работы.

С учетом сказанного, пункт 1 статьи 69 Закона «Об архитектуре» требует уточнения о том, на какие случаи распространяется требование об установлении гарантийного срока минимальной продолжительности в два года.

Соотношение гарантийных сроков и сроков для обнаружения скрытых недостатков

В отличие от российского законодательства, Гражданский кодекс РК не проводит достаточно ясного разграничения между гарантийными сроками и сроками для обнаружения недостатков, что вызывает практические сложности.

С одной стороны, пункт 1 статьи 665 Гражданского кодекса РК отдает на откуп сторонам установление гарантийного срока по договору строительного подряда. В то же время, пункт 5 статьи 630 Гражданского кодекса РК предусматривает трехгодичный срок для скрытых недостатков строительных работ, который не может быть отменен соглашением сторон. Если толковать указанный пункт буквально, то из него следует, что срок для извещения подрядчика об обнаруженных заказчиком скрытых недостатках является гарантийным сроком:

«Предельный срок для извещения подрядчика об обнаруженных заказчиком скрытых недостатках составляет один год, а в отношении работ, связанных со зданиями и сооружениями, а также независимо от вида работ - в отношении недостатков, которые были умышленно скрыты подрядчиком, - три года со дня приемки работ. Законодательными актами или договором могут быть установлены сроки (гарантийные сроки) (подчеркнуто нами. – А.И. и В.Ш.) большей продолжительности».

Однако буквальное толкование создает внутреннее противоречие между нормами Гражданского кодекса РК, предусматривающего с одной стороны необязательность установления гарантийного срока при строительном подряде, и с другой стороны наличие обязательного трехгодичного гарантийного срока для скрытых недостатков.

Противоречие устраняется, если разграничивать гарантийные сроки и сроки для обнаружения скрытых недостатков. Вместе с тем, не совсем удачная формулировка пункта 5 статьи 630 Гражданского кодекса РК смешивает рассматриваемые две категории сроков, что создает практические проблемы при толковании и правоприменении.

Следует отметить, что в отличие от казахстанского законодательство Российской Федерации ясно разграничивает гарантийный срок и срок для обнаружения недостатков. Установление гарантийного срока на строительные подрядные работы по российскому законодательству не является обязательным:

«Подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда (подчеркнуто нами. – А.И. и В.Ш.), гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока. Установленный законом гарантийный срок может быть увеличен соглашением сторон» (пункт 1 статьи 755 Гражданского кодекса РФ).

В свою очередь, срокам обнаружения недостатков подрядных работ в Гражданском кодексе РФ посвящены несколько статей, что делает правовое регулирование в этой части понятным и обособленным от регулирования гарантийных сроков.

Так, статья 724 Гражданского кодекса РФ устанавливает двухгодичный срок для обнаружения недостатков работ для всех видов подряда. Для строительного подряда данный срок составляет пять лет (статья 756 Гражданского кодекса РФ). Указанный срок применяется независимо от того, установлен ли гарантийный срок в отношении выполненных работ.

Если оговоренный сторонами гарантийный срок истек, но законодательно установленный срок для обнаружения недостатков все еще действует, то заказчик в этом случае имеет право предъявить к подрядчику требование в связи с ненадлежащим качеством подрядных работ в пределах срока для обнаружения недостатков.

Это, в частности, вытекает из содержания пункта 4 статьи 724 Гражданского кодекса РФ, предусматривающего, что *«в случае, когда предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки результата работы обнаружены заказчиком по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет с момента, предусмотренного пунктом 5 настоящей статьи, подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет, что недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента»*.

Основное различие между гарантийным сроком и сроком для обнаружения недостатков состоит в том, что применительно к гарантийному сроку бремя доказывания надлежащего качества выполненных работ возлагается на подрядчика (презумпция вины подрядчика).

Так, пункт 2 статьи 755 Гражданского кодекса РФ предусматривает, что *«подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет (подчеркнуто нами. – А.И. и В.Ш.), что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами»*.

Что касается срока для обнаружения недостатков, то бремя доказывания ненадлежащего качества выполненных работ лежит на заказчике (презумпция невиновности подрядчика). Это вытекает из содержания пункта 4 статьи 724 Гражданского кодекса РФ:

«В случае, когда предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки результата работы обнаружены заказчиком по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет с момента, предусмотренного пунктом 5 настоящей статьи, подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет, что недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента (подчеркнуто нами. – А.И. и В.Ш.)».

Учитывая положительный опыт российского законодателя, а также практические проблемы толкования статьи 630 Гражданского кодекса РК, полагаем необходимым внесение ясности в разграничение между гарантийным сроком и сроком для обнаружения скрытых недостатков будь то законодательно или через обобщение практики казахстанских судов.

* * *