

Дзяржаўнае вытворчае  
аб'яднанне «Мінскбуд»  
Адкрытае акцыянернае таварыства  
**«БУДТРЕСТ № 35»**

Вул. Я. Коласа, 38, г. Мінск, 220013  
Тэл./факс (017) 331 41 89, e-mail: info@stroytrest35.by  
р/р BY31BPSB30121026830229330000, код BPSBВY2X  
ААТ «Сбер Банк»  
УНП 100289278 АКПА 01279346



Государственное производственное  
объединение «Минскстрой»

Открытое акционерное общество  
**«СТРОЙТРЕСТ № 35»**

Ул. Я. Коласа, 38, г. Минск, 220013  
Тел./факс (017) 331 41 89, e-mail: info@stroytrest35.by  
р/с BY31BPSB30121026830229330000, код BPSBВY2X  
ОАО «Сбер Банк»  
УНП 100289278 ОКПО 01279346

Л.В. 01.2.2025 № 09-264  
На № \_\_\_\_\_ ад \_\_\_\_\_

Экономический суд города Минска  
Судье Дубовской А.Н.  
По делу №155ИП269

Истец: коммунальное унитарное  
предприятие «Управление капитального  
строительства Мингорисполкома»  
220030, г. Минск, ул. Советская, д. 17  
УНП 100115154

Ответчик: открытое акционерное  
общество «Стройтрест №35»  
220013, г. Минск, ул. Я. Коласа, 38  
УНП 100289278  
info@stroytrest35.by, СМДО

#### Отзыв на исковое заявление

В производстве экономического суда города Минска находится дело №155ИП269 по исковому заявлению коммунального унитарного предприятия «Управление капитального строительства Мингорисполкома» (далее – истец) к открытому акционерному обществу «Стройтрест №35» (далее – ответчик) о взыскании пени в размере 66 450,53 рублей.

В соответствии со статьей 247 Кодекса гражданского судопроизводства Республики Беларусь, после получения копии искового заявления ответчик вправе представить суду отзыв на исковое заявление в письменной форме или в виде электронного документа с приложением документов, подтверждающих возражения против иска (если таковые имеются), а также направление истцу копии отзыва.

Ознакомившись с исковым заявлением и приложенными к нему документами, ответчик сообщает о несогласии с заявленными требованиями на основании следующего.

Между истцом и ответчиком 20.03.2025 заключен договор строительного подряда №464 (далее – договор) по объекту «Строительство нового корпуса на 120 мест в ГУ «Детский дом-интернат для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития», расположенного по адресу: г. Минск, ул. Выготского, 16» (далее – объект), по условиям которого ответчик обязался

выполнить подрядные работы и оказать истцу услуги по организации приемки объекта в эксплуатацию, а истец обязался принять выполненные работы и оказанные услуги по объекту и оплатить обусловленную договором цену.

В соответствии с пунктом 1.5. договора, исполнителем работ, определенным Генподрядчиком из числа своих филиалов, является филиал «Строительное управление №201» открытого акционерного общества «Стройтрест №35» с правом подписи и заверения документов.

В силу пункта 4.1. договора истец обязался исполнять условия договора (4.1.1.), на основании письменного обращения ответчика по выявленным недостаткам в проектной, в том числе сметной, документации, но не позднее чем за 90 дней до ввода объекта в эксплуатацию, в течение 10 дней направить информацию проектной организации для выполнения корректировок проектной, в том числе сметной, документации (4.1.4.), в случае возникновения дополнительных работ провести совместно с проектной организацией оценку целесообразности их выполнения и составления акта на дополнительные работы (4.1.10.), содействовать ответчику в выполнении строительных работ, принимать меры по устранению препятствий в исполнении договора (4.1.18.), обеспечить поставку на объект оборудования, необходимого для строительства объекта в сроки согласно графику поставки оборудования (4.1.21.), исполнить другие обязанности, предусмотренные законодательством Республики Беларусь, техническими нормативно-правовыми актами, Правилами заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 №1450 (далее – Правила) договором (4.1.25.).

В соответствии с пунктом 18 Правил в действующей редакции (пунктом 24 Правил в редакции, действовавшей на момент заключения договора), истец как заказчик также обязан передать ответчику как подрядчику строительную площадку (фронт работ) в сроки (*срок*) и порядке, установленные договором; передавать подрядчику в пользование необходимые для строительства объекта (выполнения строительных работ) здания и сооружения, обеспечивать доставку материальных ресурсов, поставку которых он осуществляет согласно договору (*транспортировку грузов в его адрес*), обеспечить временную подводку к объекту сетей энергоснабжения, водо- и газопровода и выполнить иные обязанности, предусмотренные договором (*оказывать другие услуги в случаях и порядке, предусмотренных договором*).

На основании пунктов 3.6., 3.7. договора, срок выполнения работ по договору продлевается в случаях, предусмотренных пунктом 75 Правил, п. 1.8 Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 15.06.2019 №395 «О реализации закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в закон Республики Беларусь «О государственных закупках товаров (работ, услуг)» и договором. Срок выполнения работ продлевается с учетом продолжительности действия обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств по договору, путем оформления дополнительного соглашения к договору.

В соответствии с пунктом 66 Правил в действующей редакции (пунктом 75 Правил в редакции, действовавшей на момент заключения договора), предусмотренные договором сроки завершения строительства объекта, выполнения видов или этапов строительных работ (*строительства*) подлежат пересмотру в случаях несвоевременной передачи подрядчику строительной площадки (фронта работ); выявления в ходе строительства дополнительных объемов строительных работ, не предусмотренных проектной документацией, дефектным актом и сметной документацией (сметой) при текущем ремонте и и влияющих на своевременное исполнение подрядчиком своих договорных обязательств; нарушения заказчиком установленных договором сроков поставки материальных ресурсов и проведения пусконаладочных работ (*по вине заказчика*), влияющих на своевременное исполнение подрядчиком своих договорных обязательств.

Так, основанием для заключения договора явилось проведение истцом процедуры закупки из одного источника, в рамках которой рекомендовано заключить договор с ответчиком на следующих условиях: стоимость предложения – 41 527 324,85 рублей, включая строительно-монтажные и пусконаладочные работы, прочие работы, сроки выполнения работ – 17.03.2025-17.05.2027, продолжительность строительства 26,0 месяцев, в т.ч. подготовительный период 2 месяца (протокол заседания комиссии, утвержденный 14.03.2025).

Договор между истцом и ответчиком заключен 20.03.2025, в соответствии с пунктами 3.2.-3.3., начало выполнения работ – 25.03.2025, окончание выполнения работ и оказания услуг по организации приемки объекта в эксплуатацию – 24.05.2027. При этом, соответствующие изменения в график производства работ в части объемов и стоимости работ, подлежащих выполнению в первом и в последнем отчетном месяце, в установленном порядке в связи с изменением срока начала выполнения работ не вносились.

Объект строительства зарегистрирован в Инспекции Департамента контроля и надзора за строительством по г. Минску 21.03.2025.

Строительная площадка (фронт работ) принят ответчиком 30.03.2025.

С учетом изложенного, до 31.03.2025 ответчик не по своей вине не имел возможности приступить к выполнению работ, а за 1 рабочий день в марте 2025 года – возможности выполнить предусмотренный графиком объем работ.

Также обращаем внимание, что графиком производства работ в марте-апреле 2025 года было запланировано выполнение земляных работ по разработке грунта для устройства котлована, устройству бетонной подготовки и фундаментов, срезке растительного грунта, разборке покрытий, выносу сетей из зоны строительства, вырубке и пересадке деревьев и кустарников.

Вместе с тем, в процессе демонтажа малых архитектурных форм было установлено, что часть указанных объектов, находящихся в пятне застройки, не учтены в проектной документации, не решен вопрос об их принадлежности, возможности повторного использования или необходимости демонтажа с утилизацией. Кроме того, в пятне застройки выявлен морской контейнер, препятствующий выполнению земляных работ, без перемещения которого

продолжать строительство в данной части не представлялось возможным, в связи с чем ответчиком понесены затраты на привлечение специализированной техники.

Для решения указанных вопросов ответчик неоднократно обращался в адрес истца, в том числе – в установленном порядке письмом от 16.04.2025 №403/1 направлена информация с приложением актов на дополнительные работы. Письмо получено истцом, однако до настоящего времени сведения о согласовании акта на дополнительные работы, о передаче информации в проектную организацию для принятия мер по внесению в проектно-сметную документацию соответствующих изменений, в распоряжении ответчика отсутствует.

Кроме того, разделом организации строительства 20.18-ОС предусмотрено, что временное электроснабжение осуществляется от существующей ТП-3190; до начала производства работ по реконструкции существующей трансформаторной подстанции необходимо установить временные комплектные трансформаторные подстанции (далее – КТП) и переподключить сети. Монтаж временных КТП, переподключение временных инженерных сетей с установкой приборов учета выполняется в период внутриплощадочных работ подготовительного периода. При этом, производство строительно-монтажных работ основного периода разрешается начинать после завершения работ подготовительного периода.

При этом, в нарушение возложенных на него обязанностей, истец не обеспечил точки подключения для обеспечения объекта строительства электроэнергией, не передал технические условия для подключения к существующей трансформаторной подстанции, в связи с чем ответчик принимал меры по разрешению данного вопроса собственными силами.

Кроме того, стоимость монтажа временной комплектной трансформаторной подстанции киоскового типа для целей переключения электроснабжения учтена в качестве оборудования в объектной смете 13 «Временные сети и сооружения», локальная смета №89. С учетом изложенного, поскольку поставка оборудования в рамках договора возложена на Заказчика, до исполнения указанной обязанности ответчик не имеет возможности смонтировать временные КТП, завершить выполнение работ подготовительного периода и приступить к выполнению основных строительно-монтажных работ.

При этом, график поставки оборудования Заказчиком подписан только в качестве приложения к дополнительному соглашению № 4 от 12.12.2025, где срок поставки КТП установлен на июнь 2026 года.

В соответствии со статьей 311 Гражданского кодекса Республики Беларусь, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законодательством или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору, если иное не предусмотрено законодательными актами, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. Кредитор не вправе требовать

уплаты неустойки в случаях, если должник не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства.

Ответчик имел право приостановить строительство, поскольку имелись основания, предусмотренные Кодексом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и Правилами, однако, понимая социальную значимость объекта строительства и необходимость его завершения в установленные сроки, Генподрядчик исполнение своих обязательств по Договору не приостанавливал, осуществлял в порядке, предусмотренном законодательством, закупки материальных ресурсов и обеспечивал проведение иных мероприятий, необходимых для реализации проекта.

С учетом изложенного, поскольку невыполнение запланированного объема строительных работ произошло по причинам, которые находятся за пределами ответственности Генподрядчика, оснований для взыскания неустойки со ссылкой на ненадлежащее исполнение обязательств по договору, не имеется.

Если все же суд придет к выводу, что основания для применения к Генподрядчику ответственности имеются, полагаем необходимым в порядке, предусмотренном статьей 314 Гражданского кодекса Республики Беларусь уменьшить размер неустойки до минимального значения, поскольку с учетом сложившихся обстоятельств, с учетом завершения срока реализации объекта в 2027 году, расчет неустойки в данном случае является явно несоразмерным, поскольку до момента наступления срока окончания строительства невозможно установить, какие для истца наступят последствия, и наступят ли они в принципе.

Дополнительно обращаем внимание суда на следующее.

Из просительной части искового заявления усматривается, что истец просит «взыскать пеню за нарушение сроков выполнения работ».

Вместе с тем, установленный договором срок окончания выполнения работ истекает 24.05.2027, в связи с чем в настоящее время нарушен быть не может.

Исходя из текста искового заявления, с учетом приведенных ссылок на нормы, фактически требование предъявлено о нарушении сроков выполнения работ, установленных в графике производства работ, со ссылкой на абзац 2 пункта 85 Правил.

Истец в обоснование своих требований ссылается на редакцию Правил, действовавшую в период заключения договора, а также в марте-апреле 2025 года, т.е. в рассматриваемый период выполнения работ.

Вместе с тем, пунктом 10.2. договора установлено, что за нарушение условий договора Генподрядчик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь.

На момент предъявления претензии, подачи иска и рассмотрения дела действующей является редакция Правил от 15.05.2025, с изменениями, вступившими в силу с 06.06.2025.

В соответствии с пунктом 76 Правил в действующей редакции, ответственность Генподрядчика за нарушение установленных в графике производства работ сроков выполнения работ исключена.

В силу пункта 1 статьи 66 Закона Республики Беларусь от 17.07.2018 № 130-З «О нормативных правовых актах», нормативный правовой акт не имеет обратной силы, то есть не распространяет свое действие на отношения, возникшие до его вступления в силу, за исключением случаев, когда он смягчает или отменяет ответственность граждан и юридических лиц.

Поскольку Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15.05.2025 № 266 «О совершенствовании архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», которым Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда изложены в новой редакции, отменяет ответственность Генподрядчика, оно распространяет свое действие в том числе на отношения сторон с начала исполнения договора, в связи с чем в настоящее время, в отсутствие иного письменного соглашения сторон в данной части, оснований для применения к Генподрядчику ответственности за нарушение графика производства работ не имеется.

Таким образом, заявленные требования являются необоснованными и удовлетворению не подлежат.

Приложения:

1. Копия свидетельства о государственной регистрации ответчика;
2. Копия таблицы показателей участника процедуры закупки из одного источника;
3. Копия извещения о получении уведомления и регистрации объекта строительства от 21.03.2025 №06/113;
4. Копия акта передачи фронта работ;
5. Копия письма 16.04.2025 №403/1 с информацией о получении и регистрации;
6. Выдержка из проекта раздел 20.18-ОС листы титульный, 8, 10, 16, 48;
7. Копия графика поставки оборудования Заказчиком (листы 1, 22, 25);
8. Копия доверенностей представителей.

Заместитель генерального директора  
по организационно-правовой  
и кадровой работе



А.Ф.Точкар