

AQUITAS

СТРОИТЕЛЬСТВО  
И НЕДВИЖИМОСТЬ

# строительство и недвижимость

*“Высококласная юридическая экспертиза,  
глубокий анализ запросов и  
обширнейший склад профессионализма”.*  
**The Legal 500 2025**

Практика в сфере строительства и недвижимости — одна из старейших и активных сфер деятельности AEQUITAS, в рамках которой фирмой накоплен солидный опыт. При комплексном юридическом сопровождении AEQUITAS в разных регионах Казахстана построены важные объекты промышленности и социально-бытового назначения, крупные жилые комплексы.

Юристы AEQUITAS хорошо знают практические нюансы, связанные с осуществлением деятельности в сфере строительства и работой с уполномоченными органами. При этом фирма всегда придерживается высоких стандартов прозрачности и профессиональной этики. Большой опыт представления интересов крупных иностранных инвесторов позволяет юристам фирмы находить эффективные правовые решения самых сложных вопросов, связанных с реализацией прав на недвижимое имущество.

В активе AEQUITAS сопровождение сделок со сложной структурой в отношении земельных участков, зданий, жилых и административных комплексов, включая вопросы обеспечения и исполнения обязательств перед иностранными кредиторами.

Представление интересов клиентов в судах и арбитражах по спорам, связанным со строительством — большая часть практики фирмы по разрешению споров. Юристы AEQUITAS защищали интересы крупной индийской транснациональной компании, осуществляющей деятельность в строительстве и проектировании в нефтяной сфере, в судебном споре, связанном со строительством ряда объектов стоимостью свыше 200 миллионов долларов США, расположенных на нефтегазовом месторождении Кашаган.

В самых сложных проектах по строительству и недвижимости к команде AEQUITAS в качестве Советника привлекается известный казахстанский ученый, ведущий специалист в данной сфере, д.ю.н., профессор, Куляш Муратовна Ильясова.

# услуги

---

Консультирование по вопросам земельного законодательства, вопросам изъятия земельных участков (в том числе для целей государственных нужд), изменения категории и целевого назначения, объединения и разделения земельных участков, возмещения потерь сельскохозяйственного производства, установления залога, сервитутов, юридических притязаний, обращения взыскания в рамках процедуры банкротства и исполнительного производства.

---

Консультирование и разработка комплексных договоров в сфере строительного подряда, в том числе сложных ЕРС-контрактов.

---

Сопровождение получения лицензий в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

---

Консультирование и сопровождение сделок, связанных с объектами недвижимости, финансированием и кредитованием строительных проектов.

---

Юридический аудит (due diligence) проектов в сфере строительства и прав на объекты недвижимости.

---

Консультирование по вопросам природоохранного законодательства в связи со строительством.

---

Сопровождение государственной регистрации прав и обременений на объекты недвижимости.

---

Консультирование по различным вопросам строительства (вопросы разрешительной документации на строительство, разработки и экспертизы проектно-сметной документации, осуществления строительных работ, приемки построенных объектов).



# наиболее значимые проекты

Разработка договора на строительство газопровода для функционирования завода по производству смазочных материалов для крупнейшей российской нефтяной компании. Юристы AEQUITAS разрабатывали сложную схему правоотношений между заказчиком, генеральным подрядчиком и субподрядчиками, согласно которой непосредственный контроль за работой субподрядчиков осуществлялся бы клиентом-заказчиком. В соответствии с законодательством контролировать субподрядчиков имеет право только генеральный подрядчик, имеющий лицензию, AEQUITAS было предложено клиенту несколько стратегий, при которых клиент получил бы непосредственный контроль и руководство субподрядчиками.

Консультирование чешской юридической фирмы «PRK Partners» для клиента — крупной европейской компании-производителя оборудования для производства солнечной энергии по проекту потенциального строительства объектов энергетики в Казахстане. Анализ действующего казахстанского законодательства по вопросам регулирования, использования и функционирования возобновляемых источников энергии; консультирование по вопросам функционирования рынка электроэнергетики, выбора, отвода, получения земельного участка, строительства объектов.

Представление интересов международной сервисной компании в проекте по строительству объектов на нефтегазовом месторождении Кашаган в части адаптации договора подряда и Общих условий Контракта на строительство (Красная книга FIDIC, 1999 год) к казахстанскому праву.

Успешное представление интересов крупной итальянской строительной компании в международном коммерческом арбитраже при Торговой палате Стокгольма в связи со спором, возникшим в рамках исполнения договора подряда, заключенного с Республикой Казахстан и профинансированного Европейским банком реконструкции и развития. По итогам арбитража удалось заключить мировое соглашение на выгодных для клиента условиях.

Консультирование Jones Lang Lasalle компании, предоставляющей финансовые и комплексные профессиональные услуги в области недвижимости по всему миру, по различным вопросам ведения бизнеса в Казахстане, в том числе по вопросам правового регулирования инжиниринговой деятельности в Казахстане. Юристы AEQUITAS представляли интересы клиента в лицензирующем органе в связи с получением лицензии в сфере архитектурной, строительной и градостроительной деятельности. В рамках проекта по технической эксплуатации строительных объектов в городе Астана юристы AEQUITAS предоставляли консультации относительно профессионального обучения персонала по вопросам безопасности и охраны труда, а также другим аспектам управления многофункциональным комплексом.

Консультирование американского архитектурного бюро Skidmore, Owings & Merrill по различным вопросам ведения бизнеса в Казахстане. Юристы AEQUITAS консультировали клиента относительно вопросов лицензирования деятельности в сфере разработки проектной документации, которая была подготовлена за пределами Казахстана, и впоследствии адаптирована казахстанской проектной компанией; порядка оказания инжиниринговых услуг (осуществление технического и авторского надзора).

Консультирование финансового института Республики Чехия по различным вопросам в области строительства и финансирования строительства жилого комплекса в г. Алматы, включая вопросы долевого участия в строительстве, возможных схем продажи помещений, разрешительной документации, регулирования отдельных этапов строительства и т.д.

Комплексное консультирование крупнейшей казахстанской строительной корпорации «Базис-А» и ее дочерних предприятий по ряду проектов последних лет.

Консультирование крупного иностранного инвестора по сложным вопросам казахстанского права в связи со строительством нефтегазотрубопроводов (магистральных и технологических) (EPC — Construction of Trunklines and Production Flow Lines) на одном из крупных казахстанских месторождений.

---

Консультирование ТОО Tengizchevroil по вопросам жилищного строительства и разработка комплексного договора на строительство жилого городка для сотрудников в г. Атырау.

---

Консультирование одной из крупных компаний Казахстана в сфере долевого строительства по вопросам структурирования сделки, связанной с участием отдельных партнеров в проекте по строительству жилого микрорайона в Западно-Казахстанской области.

---

Консультирование известной международной архитектурной компании в связи с проектированием спортивно-развлекательного комплекса в крупнейшей казахстанской курортной зоне «Бурабай».

---

Консультирование южнокорейской строительной компании по спорным вопросам, связанным со строительством и вводом в эксплуатацию газонаполнительной компрессорной станции в отношении порядка внесения изменений в проектно-сметную документацию при осуществлении тендера на строительно-монтажные работы, согласования сметной документации с государственными экспертными организациями, порядка согласования отклонений от проектно-сметной документации при осуществлении строительно-монтажных работ.

---

Консультирование ChevronMunaiGas по вопросам установления сервитутов в отношении земельных участков для проведения проектно-изыскательских работ, а также представление интересов клиента в процессе регистрации сервитутов.

---

Консультирование ряда крупных южнокорейских строительных компаний и банков по различным вопросам в области строительства и финансирования строительных проектов, а также смежным вопросам в связи с их проектами в Казахстане, в том числе, строительством жилых комплексов в городе Алматы (APPLE TOWN). На протяжении девяти лет AEQUITAS оказывала юридическое сопровождение проектов по строительству жилых комплексов на всех стадиях их реализации. Юристы фирмы консультировали по вопросам долевого участия, изъятия земель для строительства, оформления разрешительной документации, регулирования отдельных этапов строительства и т.д. Действуя на стороне корейских финансовых институтов, юристы AEQUITAS проводили due diligence, консультировали по вопросам структуры финансирования проекта, обеспечительным сделкам и их прекращению, продаже активов и закрытию сделок. Это один из немногих комплексных инфраструктурных проектов, полное юридическое сопровождение которого осуществляла казахстанская фирма.

---

Успешное представление в суде интересов казахстанской компании, входящей в мировой концерн, специализирующийся в области строительных технологий и автоматизации, по спору, вытекающему из договора строительного подряда. Иск об оплате выполненных работ был предъявлен к заказчику субподрядчиком по договору. Сложность спора состояла в том, что в соответствии с казахстанским законодательством генеральный подрядчик, которым являлся клиент AEQUITAS, несет ответственность перед субподрядчиком за неисполнение обязательств заказчиком

---

Консультирование международного Университета Центральной Азии, созданного по Международному договору между Республикой Таджикистан, Кыргызской Республикой, Республикой Казахстан и Имаматом Исмаилитов, по всем вопросам проектирования и строительства кампуса Университета в г. Текели, включая все вопросы от регулирования выбора земельного участка и закрепления прав на землю до регулирования приемки объекта в эксплуатацию.

---

Успешное представление в судах всех инстанций интересов TOO Siemens по делу о взыскании задолженности по договору строительного субподряда, а также сопровождение исполнительного производства, результатом которого явилось полное получение клиентом присужденных сумм.

Представление интересов корпорации «Базис-А» в споре о признании арбитражной оговорки недействительной против международной юридической компании Michael Wilson and Partners Limited в постоянном арбитражном суде в Гааге.

Консультирование крупного иностранного инвестора по вопросам правового регулирования приобретения прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения, возможности обращения взыскания на них в рамках процедуры банкротства и исполнительного производства, заключения договоров о совместной деятельности с крестьянскими хозяйствами и сопутствующих рисках.

Консультирование одного из крупнейших разработчиков проектов в сфере ветроэнергетики в Латинской Америке и России в связи с подготовкой договора на разработку проектов строительства объектов, использующих возобновляемые источники энергии, и доведение проектов до стадии готовности к строительству.

Проведение due diligence земельных участков и консультирование компании METRO Cash&Carry по вопросам приобретения объектов недвижимости в Казахстане для строительства торговых комплексов.

Комплексное консультирование потенциальных концессионеров по различным вопросам обустройства платных автодорог республиканского значения, включая вопросы выбора и получения земельных участков, строительства объектов, регулирования дорожного движения, взаимодействия с местными органами власти и определения их полномочий.

Представление интересов казахстанской дочерней организации крупной индийской компании, осуществляющей деятельность в сфере проектирования и строительства (как подрядчика по контракту с Agip Kazakhstan North Caspian Operating Company N.V) в ряде судебных споров по различным контрактам, связанных со строительством (включая проектирование и закупки) нефтегазового экспортного трубопровода в рамках пилотной программы развития месторождения Кашаган. Кроме того, AEQUITAS представляла клиента в споре о недействительности арбитражной оговорки, препятствующей обращению за разрешением спора в иностранный арбитраж по правилам LCIA.

Консультирование крупной итальянской строительной компании Impregilo S.p.A. по вопросам казахстанского права в связи с реализацией проекта строительства ирригационной системы, осуществляемой на средства Всемирного Банка, в том числе анализ спорных правоотношений с правительственными органами по вопросам приемки объектов строительства и окончательным взаиморасчетам.

Консультирование Правительства Республики Казахстан в связи со спорным правоотношением с группой иностранных компаний-подрядчиков по проекту реконструкции (строительства) участка автодороги Алматы – Астана, в том числе консультирование по вопросам строительства и подряда на капитальное строительство по ранее действовавшему (советскому) и современному казахстанскому законодательству.

Регулярное консультирование TOO Lior Corporation по вопросам ведения бизнеса в Казахстане, включая постоянный мониторинг земельного законодательства Республики Казахстан. Консультирование клиента по вопросам правовой оценки возможности изъятия земельных участков для строительства.

# ЧЛЕНСТВО в профессиональных организациях



## рейтинги



Инфраструктура  
Recommended

*“Услуги всегда предоставляются на высоком уровне, а про команду AEQUITAS можно сказать, что они даже более, чем просто квалифицированы и опытны с разных сторон”.*

**The Legal 500 2025**

*“AEQUITAS предоставляет тщательно подготовленные консультации на профессиональном уровне в краткие сроки”.*

**Chambers Asia Pacific 2026**

*“Они очень профессиональны, обладают непосредственным опытом проведения сделок, предоставляют великолепные услуги клиентам, и с ними в целом очень приятно иметь дело.”.*

**asialaw 2025**

TOP TIER FIRM

Legal500

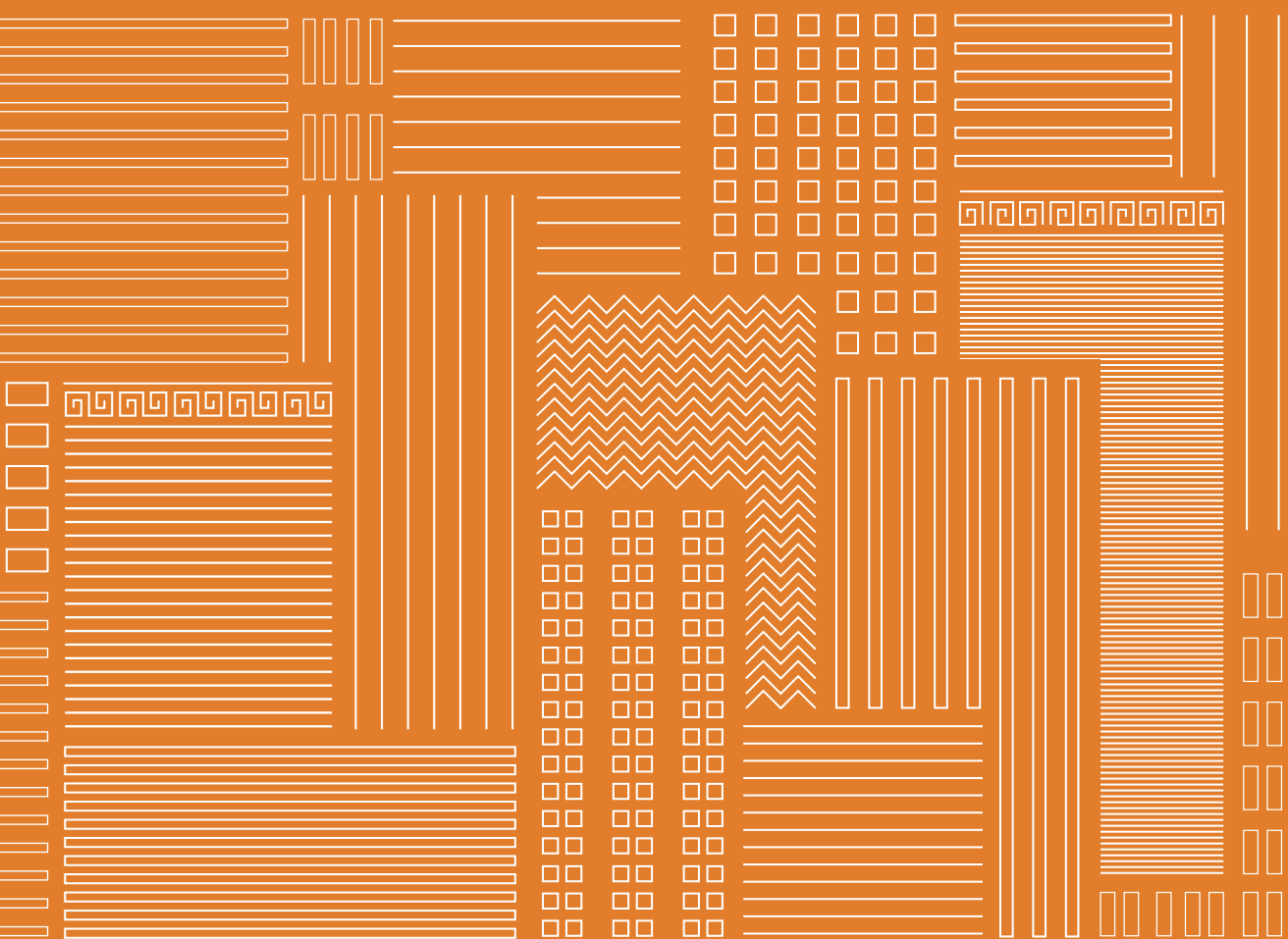
EME  
2025

AEQUITAS<sup>Tier2</sup> консультирует клиентов, осуществляющих деятельность в области строительства промышленных и социальных объектов, а также жилых комплексов на всей территории Казахстана. Остальные услуги, оказываемые фирмой, включают работу над спорами в связи со строительством, а также представление интересов иностранных инвесторов в сделках по земельным участкам, зданиям и административным комплексам. **Ольга Ченцова** <sup>Recommended</sup> консультировала международные нефтяные и горнодобывающие компании по вопросам экологического законодательства. **Ольга Ченцова** руководит практикой наряду с **Еленой Манаенко** <sup>Recommended</sup>, **Юлией Чумаченко** <sup>Recommended</sup> и **Екатериной Хамидуллиной** <sup>Recommended</sup>, которая была повышена до должности партнера в феврале 2024 года.

**Ключевые клиенты.**  
ЕБРР, ИБР



AEQUITAS признается ведущей отечественной юридической фирмой. Управляющий партнер **Ольга Ченцова** <sup>Highly regarded</sup> названа уважаемым юристом в сфере энергетики и инфраструктуры, так и в области разработки проектов, а также включена в элитный список **женщин-лидеров IFLR1000**.



AQUITAS

СТРОИТЕЛЬСТВО  
И НЕДВИЖИМОСТЬ