

market mechanisms and public administration, it is rather their organic combination. State regulation should not replace or suppress market mechanisms. This combination should provide such level of economic freedom, which is sufficient for sustainable economic growth.

To achieve this goal, great importance is given to the right choice of a development strategy for the next 10 years to ensure sustainable economic growth and address social problems, particularly poverty reduction. The results of this work have brought to the conclusion that it is necessary to actively continue the implementation of institutional reforms. Institutional reforms should create a truly free economy and its guarantor, a strong state power.

Only then can we expect the results to be achieved. And apparently, the above-described combination of market mechanisms and state regulation has been achieved in many developed countries of the world. And we, citizens of Kyrgyzstan, have no right to miss a historic opportunity to build a developed democratic state. In conclusion, it is necessary to emphasize once again that success of the reforms will depend on whether we will be able to build a strong state power, supporting the ideas of liberalism.

**И. А. Мальсагов,**  
*аспирант кафедры  
гражданского права и процесса,  
Кыргызско-Российский Славянский университет*

## *Сдача и приемка результата строительных работ по договору подряда*

После того как строительство по договору строительного подряда завершено, процесс сдачи и приемки выполненных строительных работ проходит в порядке, который установлен действующим законодательством и самим договором строительного подряда.

Должное исполнение своих обязанностей сторонами договора строительного подряда заканчивается в момент, когда подрядчик сдает результат строительных работ, а заказчик принимает их. На основе этого С. А. Верб говорит, что сдача и приемка строительных работ означает выполнение подрядчиком договорных обязательств, а значит, заказчик обязан оплатить их (2).

Юридическую важность момента сдачи и приемки строительных работ отмечает В. Г. Вердников, который считает, что сдача и приемка работ значит выполнение подрядчиком договорных обязательств и принятие их исполнения заказчиком, а так же то, что заказчик одобряет качество строительных работ. Более того, в собственность заказчика переходит сам предмет подряда, а вместе с ним и риск гибели результата строительных работ (11, с. 170).

По мнению И. Л. Брауде важное значение процедуры сдачи и приемки результата строительных работ, кроме обязанности произвести за них расчет, заключается в том,

что ответственность за сохранность объекта переходит к заказчику (5, с. 268). После того, как подрядчик сдал, а заказчик принял законченный строительством объект, вся ответственность за его сохранность переходит к заказчику (7, с. 22-27).

Основными юридическими последствиями процедуры сдачи и приемки результатов строительных работ являются:

1) момент юридического закрепления того, что стороны исполнили свои обязанности надлежащим образом;

2) после сдачи и приемки результата строительных работ происходит переход риска случайной гибели объекта от подрядчика к заказчику;

3) заказчик после принятия результата строительных работ получает возможность оформить право собственности.

Именно по вышеназванным причинам, по нашему мнению, сдача подрядчиком и приемка заказчиком результата работ имеет важнейшее значение по договору строительного подряда.

Основой правового регулирования отношений, которые возникают при сдаче и приемке завершенных строительством объектов, являются нормы, прописанные в ст. 674 Гражданского кодекса Кыргызской Республики (далее – ГК КР). Основная часть норм данной статьи имеет диспозитивный характер. Императивных же положений в этой статье всего три. **Первое** (п. 1 ст. 674 ГК КР): «...заказчик обязан немедленно приступить к его (объекта. – *ред.*) приемке». По данному положению В. В. Залесский указывает: «заказчик обязан осуществить приемку» (8, с. 142). Данное мнение, на наш взгляд, представляется не совсем точным – законодатель обязал заказчика именно приступить, а значит, начать и проводить саму процедуру приемки. Между тем термин «осуществить» больше подходит для обозначения процессов, начавшихся, проводившихся и завершившихся. Тем более, что повелительная форма самого глагола «осуществить» не предполагает отказа заказчика от приемки, что вступает в противоречие с п. 6 ст. 674 ГК КР, предоставляющим заказчику право при определенных условиях отказаться от приемки результата работ.

**Второе:** заказчик несет риски повреждения и даже гибели результата работ, после того как они были приняты (п. 3 ст. 674 ГК КР).

**Третье:** если есть необходимость проведения предварительных испытаний, то объект строительства будет считаться принятым только при положительном результате таких испытаний, так как согласно п. 5 ст. 674 ГК КР в случаях, когда это предусмотрено законом или договором строительного подряда либо вытекает из характера работ, выполняемых по договору, приемке результата работ должны предшествовать предварительные испытания.

Проверки и испытания проводятся с целью установить, соответствовали ли строительные работы договорным условиям, соблюдение которых уменьшает вероятность появления дефектов в завершенном объекте строительства. Проверки и испытания заключаются не только в визуальном осмотре объекта со стороны заказчика, но и в проведении испытаний, предусмотренных системой контроля качества работ.

В договоре строительного подряда может быть предусмотрена процедура оформления протоколов проведенных испытаний с фиксацией полученных результатов. В том случае, если эти проверки и испытания проводятся независимым или контрольным органом, то составляется акт. По условиям договора строительного подряда, этот

документ может быть направлен подрядчиком заказчику либо сразу после его составления, либо передан накануне сдачи объекта вместе с документацией (9, с. 115).

В соответствии с п. 5 ст. 674 ГК КР приемка объекта, завершеного строительством, может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний.

Договор строительного подряда может обязывать подрядчика своевременно уведомить заказчика о завершении всего объема строительных работ и подтвердить это посредством проведения испытаний оборудования без рабочей нагрузки. В договоре строительного подряда так же может содержаться оговорка о том, что строительные работы могут считаться завершенными, несмотря на то, что испытания оборудования без рабочей нагрузки выявят, что не были поставлены отдельные виды вспомогательного оборудования.

Если в целом испытания окончились неудачей, то в силу договора строительного подряда подрядчик может быть обязан произвести их снова. Более того, отрицательный результат испытаний может явиться причиной просрочки подрядчиком завершения строительных работ в установленный договором срок. Несмотря на то, что ГК КР прямо и не регулирует это, но стороны договора строительного подряда могут предусмотреть проведение испытаний в присутствии представителей и подрядчика и заказчика. В случае, если у заказчика нет возможности присутствовать на испытаниях по уважительным причинам, то он имеет право обратиться с просьбой отложить испытания согласно договору. Но, если заказчик не явится на испытания и при этом не сообщит о своей просьбе отложить их, то подрядчик имеет право, руководствуясь договором, проводить испытания в его отсутствие.

Описанные выше процедуры регулирования порядка проведения испытаний объекта, завершеного строительством, на наш взгляд, имеет смысл отразить в виде диспозитивной нормы в п. 5 ст. 674 ГК КР, изложив его в следующей редакции:

«5. В случаях, когда это предусмотрено законом или договором строительного подряда либо вытекает из характера работ, выполняемых по договору, приемке результата работ должны предшествовать предварительные испытания. В этих случаях приемка может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний. **Если иное не предусмотрено договором, предварительные испытания проводятся в присутствии подрядчика и заказчика. Заказчик, извещенный надлежащим образом о дате предварительных испытаний, но отсутствующий в месте проведения таких испытаний, не вправе ссылаться на такое отсутствие как основание выдвигаемых им против подрядчика требований.**»

Заказчик, оповещенный подрядчиком о своей готовности к сдаче результата выполненных им по договору строительного подряда работ, либо если это предусмотрено договором, определенного этапа работ, обязан незамедлительно приступить к его приемке. Заказчик организует и осуществляет приемку результата работ за свой счет, если иное не предусмотрено договором строительного подряда (п.п. 1 и 2 ст. 674 ГК КР). Как указывает М. И. Брагинский: «...если теперь приемка результата работ задержится по вине заказчика, отвечать за это придется ему. Во всяком случае, подрядчик освобождается от ответственности за возникшую по причинам, зависящим от заказчика, просрочку в сдаче работ» (1, с. 137). Более того, по нашему мнению, заказчик может нести риск неблагоприятных последствий, в том числе, за просрочку независимо от

своей вины в том случае, если участие в договоре строительного подряда для заказчика связано с осуществлением предпринимательской деятельности. В пользу этого говорит и норма п. 2 ст. 626 ГК КР, согласно которой в случае просрочки передачи или приемки результата работы риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы несет сторона, допустившая просрочку.

В описанных законодательством случаях в приемке результата строительных работ должны участвовать представители государственных органов и органов местного самоуправления. Законодательство не содержит строгого перечня государственных органов, представители которых должны входить в состав приемочной комиссии.

Согласно п. 4 ст. 674 ГК КР сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, который подписывается обеими сторонами. Акт содержит информацию о состоянии объекта на день его сдачи. Допускается отсутствие даты сдачи объекта в акте, в таком случае ею считается день подписания акта обеими сторонами.

В договоре строительного подряда следует указать юридические последствия акта сдачи объекта, заключающиеся в том, что: 1) риск случайной гибели или повреждения объекта строительства переходит к заказчику от подрядчика; 2) заказчик обязан уплатить всю или оставшуюся часть цены договора; 3) начинается отсчет периода гарантированного качества.

Договор строительного подряда может обязывать заказчика принять объект в строго определенный период времени после успешного проведения эксплуатационных испытаний, а также предусматривать обязанность подготовить акт о приемке, подписываемый сторонами, а также акт, подтверждающий приемку объекта заказчиком в установленный срок. Наличие такого акта сведет к минимуму возможность оспаривания даты и факта приемки объекта вопреки обнаруженным в нем серьезным дефектам.

Для решения разногласий по возникшим вопросам, например, в отношении графика устранения дефектов, в акте могут быть изложены мнения сторон. Кроме этого, можно указать меры, которые необходимо предпринять сторонам в связи с актом приемки (например, передача прав в области страхования).

После оформления приемки объекта заказчиком подрядчик не освобождается от исполнения обязательств, которые предусмотрены договором строительного подряда, но при этом остались неисполненными или исполненными ненадлежащим образом на момент подписания акта приемки. В таком случае к акту прилагается перечень недоделок с указанием сроков их устранения.

В акте приемки завершено строительство объекта, как правило, указывается: 1) место нахождения объекта и дата составления акта; 2) представители заказчика и подрядчика; 3) наименование объекта и вид строительства; 4) реквизиты разрешения на строительство; 5) исполнители, включая субподрядные организации; 6) орган, разработавший проектно-сметную документацию, и кем она откорректирована; 7) кем выданы исходные данные для проектирования; 8) реквизиты проекта, в соответствии с которыми осуществлено строительство; 9) кем утверждена проектно-сметная документация; 10) сроки начала и окончания строительного-монтажных работ; 11) документация, предъявленная приемочной комиссии (проектно-сметная документация, акты скрытых работ, журнал производства работ, исполнительная съемка кабельной сети и т. п.); 12) основные показатели объекта, предъявленного к приемке в эксплуатацию; 13) характеристика технологических и архитектурно-строительных решений; 14) меропри-

ятия по охране труда, обеспечению взрывобезопасности, пожаробезопасности, охране окружающей среды; 15) сведения об устранении недоделок и дефектов, выявленных комиссией; 16) сметная стоимость по утвержденной проектно-сметной документации и сметная стоимость основных фондов, принимаемых в эксплуатацию; 17) решение приемочной комиссии о принятии или непринятии завершеного строительством объекта в эксплуатацию.

Согласно п.п. 4 и 6 ст. 674 ГК КР в случае отказа одной из сторон от подписания акта сдачи и приемки в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной. Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком. Под «невозможностью устранить недостатки заказчиком» имеются в виду те случаи, когда не только он сам или подрядчик не могут произвести соответствующие работы, но и те, при которых ему не удается найти третью сторону, готовую принять на себя устранение недостатков (10, с. 339). «Наличие в построенном объекте иных недостатков не препятствует его приемке. Все выявленные в ходе приемки недостатки и недоделки фиксируются в акте, подрядчику предоставляется разумный срок для их устранения, взыскиваются санкции, если они предусмотрены в договоре, но сам результат работ должен быть принят заказчиком» (3, с. 345). Подобная взыскательность необходима для сбалансированной реализации публичных и частных интересов в ходе планирования и застройки.

Необоснованно, на наш взгляд, предоставление заказчику лишь права отказаться от приемки строительных объектов с любыми недоделками и дефектами, как это предлагает В. В. Луць (6, с. 125). Предоставление такого права заказчику вовсе не означает, что он будет последовательно осуществлять это право, таким образом, не исключается возможность приемки строительных объектов с существенными недоделками и дефектами. В то же время законодательный запрет будет иметь гораздо более сильное влияние. Более того, в законодательство необходимо ввести такое понятие как «недействительная приемка», которое ранее употреблялось в Инструктивном письме Госарбитража СССР от 28.07.1981 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением органами арбитража постановления Совета Министров СССР от 23.01.1981 г. «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов» (4, с. 178-179).

Основные отличия недействительности «одностороннего акта сдачи или приемки строительных работ» (п. 4 ст. 674 ГК КР) от недействительности «акта сдачи и приемки строительных работ» заключаются в том, что во втором случае и подрядчик, и заказчик принимают результаты работ. Но так как такая сдача-приемка нарушает публичные интересы, компетентные государственные органы (даже те, которые непосредственно не принимали участия в сдаче и приемке работ) могут обратиться в судебные органы для признания подобного акта сдачи-приемки ничтожным, вне зависимости от согласия на это подрядчика или заказчика.

Приведенные нами положения ГК КР регулируют общие вопросы процедуры сдачи и приемки строительных работ, подробная процедура сдачи результата

строительных работ и их приемки регулируется строительными нормами и правилами, например Положением «О порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в Кыргызской Республике» (утв. постановлением Правительства Кыргызской Республики от 30 мая 2008 года № 252).

### *Литература*

1. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. – М.: Статут, 2002.
2. Верб С. А. Правовые формы отношений производственного кооперирования между строительными организациями // Правоведение. – 1965, № 2.
3. Гражданское право: Учебник. Издание третье, переработанное и дополненное / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: Проспект, 1998.
4. Законодательство о капитальном строительстве. Вып. 9. Ч. 2. – М., 1983.
5. Курс советского гражданского права. Отдельные виды обязательств. – М.: Юридическая литература, 1954.
6. Луць В. В. Хозяйственный договор и эффективность производства. – Львов, 1979.
7. Патушинский Б. А. Сдача-приемка по строительным и монтажным договорам // Арбитраж. – 1939, № 15-16.
8. Сборник образцов гражданско-правовых договоров (с комментариями) / Отв. ред. В. В. Залесский. – М.: Инфра-М, 1997.
9. Сиротина И. А. Подряд. – М., 1997.
10. Советское гражданское право. Часть 2. Учебник / Отв. ред. В. А. Рясенцев. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Юридическая литература, 1987.
11. Строительство. Бухгалтерский учет. Налогообложение. Планирование и учет себестоимости. Лицензии. Торги и конкурсы. – М., 1996.

***А. Д. Мурзакулова,***

*преподаватель кафедры международных отношений,  
Бишкекский гуманитарный университет*

## *Проблемы межпарламентских институтов и парламентаризма на пространстве СНГ*

Развитие институтов межпарламентского взаимодействия на пространстве СНГ тесно связано с доминировавшей в 90-х годах прошлого века идеей либеральной демократии и установлением институтов, призванных ее обеспечивать. Наряду с принципом разделения властей, выборами и верховенством закона развитие парламентаризма является одним из индикаторов движения политической системы в направлении к демократическому управлению в целом. По сути, парламентское пред-