

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра міжнародного, цивільного та комерційного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

ПРАВОВА РЕГЛАМЕНТАЦІЯ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

студента 2 курсу, 9 м групи,
спеціальності 081 «Право»,
спеціалізації

«Цивільне право та процес» _____ Скидана Олександра Володимировича

Науковий керівник

к.ю.н. _____

Погарченко Тетяна Віталіївна

Гарант освітньої програми

д.ю.н. _____

Примак Володимир Дмитрович

Київ-2021

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ	
1.1. Поняття і правова природа договору будівельного підряду.....	7
1.2. Особливості укладення договору будівельного підряду в Україні.....	18
РОЗДІЛ 2. ЗМІСТ ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ	
2.1. Права, обов'язки та відповідальність сторін за договором будівельного підряду.....	27
2.2. Виконання договору та прийняття робіт за договором будівельного підряду.....	37
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	44
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	49

Вступ

Актуальність теми дослідження. За будь-яких умов будівельний підряд торкається значної частини суспільних відносин. Крім того, посилює інтерес до цієї договірної конструкції складна економічна ситуація. Завдяки цьому інвестори все більш ретельно досліджують процес будівництва нерухомості в Україні. Через складну систему договірних зв'язків та економічну необхідність, будівельний підряд потребує поглибленого юридичного регулювання.

Порівнюючи з правом сусідніх країн, де договір підряду врегульовується разом із поставкою, договір будівельного підряду виокремлений у Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) саме, як різновид підряду [2]. На таке місце договору будівельного підряду в системі договорів вказує і його розташування, а саме в §3 главі 61 ЦК України.

Як наслідок, договір будівельного підряду регулюється спеціальними нормами ЦК України з урахуванням загальних положень про підряд. Законодавство України не містить найбільш ефективного підходу до врегулювання підрядних відносин у сфері будівництва. Господарський кодекс України (далі – ГК України) здійснює правове регулювання цих відносин на підставі положень глави 33 «Капітальне будівництво» відповідно до норм про договір підряду на капітальне будівництво [1].

У зв'язку зі створенням уніфікованого режиму правового регулювання підрядних відносин, законодавці відступили від загального терміну «капітальне будівництво», до якого відносились всі підрядні відносини, які тепер називаються будівельним підрядом [42].

Порівнюючи юридичну природу договору будівельного підряду (ст. 875 «Договір будівельного підряду» ЦК України) та договору підряду на капітальне будівництво (ст. 318 «Договір підряду на капітальне будівництво» ГК України), слід визнати тотожність їх предметів.

Через велику складність сфери будівництва, а саме наявність в ній особливого характеру робіт, законодавець виокремив договір будівельного підряду. Через наявність такого роду робіт, їх початок повинен бути узгоджений з процедурами щодо виділення відповідної земельної ділянки, отримання дозволів та погоджень органів, які здійснюють нагляд і контроль за здійсненням будівництва, пожежну, екологічну, санітарну безпеку, затвердження проєктно-кошторисної документації і т.п. Тому нормативні акти у сфері будівництва поділяють на нормативно-технічні та на нормативно-правові (наприклад, будівельні норми, правила, стандарти тощо).

Наразі наука договірного права та законодавець продовжують знаходитися у пошуку збалансованого підходу до впровадження доктрини будівельного підряду. Через деяку кількість проблем та постійні розмови з приводу неможливості утотожити істотні умови договору будівельного підряду, з'являється все більше перспектив стосовно удосконалення законодавства.

Проблеми договору будівельного підряду існували як предмет наукових дискусій у різні етапи еволюції договірного права. Серед наукових досліджень, присвячених договору будівельного підряду та його елементам, важливо виділити праці таких відомих учених, як: І.І. Банасевич [29], М.С. Біленко [31], В.В. Бонтлаб [34], С.Я. Вавженчук [36], А.Б. Гриняк [40], О.В. Дзера [42], О.С. Іоффе [43], І.С. Казанфарова [45], Т.С. Ківалова [46], А.О. Микитей [54], А.О. Недошовенко [55], Н.М. Процьків [60], С.В. Сенік [61], І.А. Слободська [64].

Також неможливо обійти увагою роботи, що присвячені окресленій тематиці, початку становлення України як незалежної держави, а саме: роботу 1991 р. Коссака В.М. «Правове регулювання строків у капітальному будівництві» [49]. В умовах 2007 року, досліджував відповідну тематику у своєму ракурсі і Банасевич І.І «Договори на виконання підрядних робіт за державним замовленням» [29].

Мета дослідження. Аналіз правової природи договору будівельного підряду.

Для досягнення поставленої мети потрібно виконати наступні **завдання:**

- окреслити поняття і правову природу договору будівельного підряду;
- дослідити правові проблеми особливостей укладення договору будівельного підряду;
- визначити права, обов'язки та відповідальність сторін за договором будівельного підряду;
- проаналізувати істотні умови та порядок виконання договору будівельного підряду;
- виявити недоліки, суперечності, прогалини, колізії в законодавстві України, які стосуються договору будівельного підряду та запропонувати шляхи їх усунення.

Об'єктом дослідження є правовідносини у сфері будівельного підряду.

Предметом дослідження в роботі є правова регламентація будівельного підряду.

Методи дослідження стали порівняльно-правовий та формально-логічний методи.

При виконанні кваліфікаційної роботи був використаний порівняльно-правовий метод, який застосовувався з метою вивчення та порівняння інформації в частині регулювання правовідносин договору будівельного підряду за цивільним та господарським законодавством.

Із застосуванням формально-логічного методу була опрацьована наукова література стосовно теми дослідження і аналізувалась практика Верховного Суду з проблем, які виникають після підписання договору будівельного підряду.

Наукова новизна дослідження полягає в комплексному дослідженні

основних проблем правового регулювання договору будівельного підряду, порівнянні нормативно-правових актів, що стосуються прав, обов'язків та відповідальності сторін за договором будівельного підряду, виявленні недоліків, розбіжностей законодавства, які стосуються договору будівельного підряду та наведенні пропозицій щодо удосконалення українського законодавства про договір будівельного підряду.

Окремі положення випускної кваліфікаційної роботи викладено у статті «Права, обов'язки та відповідальність сторін за договором будівельного підряду», що опублікована у збірнику наукових статей «Правове регулювання цивільних відносин». Київ: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2021. С. 55-59.

Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості використання його положень при регулюванні відносин підряду та укладенні договорів будівельного підряду. Зібраний матеріал і узагальнення можуть бути використані для підготовки узагальнюючих праць, а також лекційних занять та спецкурсів у вищих навчальних закладах.

Структура випускної кваліфікаційної роботи обумовлена метою і предметом дослідження та авторським підходом до розгляду обраної теми. Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, двох розділів, які включають в себе чотири підрозділи, висновків та пропозицій, списку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 57 сторінок, із яких основна частина роботи займає 48 сторінок. Список використаних джерел складається з 71 найменування.

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

1.1. Поняття і правова природа договору будівельного підряду

Насамперед хочемо прояснити всі постулати, за допомогою яких ми розуміємо поняття договору будівельного підряду. Адже розуміння поняття наведеного договору виступатиме базисом подальшої наукової розвідки.

Правова природа договору будівельного підряду регулюється великою кількістю нормативно-правових актів, а саме: Конституцією України, ГК України [1], ЦК України [2], Законом України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» [6], «Про архітектурну діяльність» [4], Постановами Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» [8] та від 1 серпня 2005 року № 668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» [9], а також Наказом Держбуд України від 27 жовтня 2005 року №3 «Про затвердження Примірного договору підряду в капітальному будівництві» [10] та ін.

Такому договору притаманні певні ознаки. Договір будівельного підряду належить до консенсуальних, двосторонніх, відплатних, взаємних договорів [37, с. 10].

Так, консенсуальним договір вважається через те, що вони визнаються укладеними у момент одержання особою, що направила оферту, акцепту [47 с. 50].

Хаскельберг Б.Л. та Ровний В. В. зазначають, що такі договори починають діяти з моменту, коли вони були вчинені, але сторони можуть домовитись, щоб виконання договору було приурочене до свята чи визначної дати, або ж буде пов'язане з іншою ситуацією [36 с. 12].

Двостороннім він є через наявність в договорі будівельного підряду двох сторін, а саме замовника та підрядника, які мають взаємні права та обов'язки. Тобто права та обов'язки в такому договорі обопільно протилежні, кожна зі сторін має свою мету, а волевиявлення є зустрічним.

Взаємним договір є через те, що у кожної із сторін з'являються права та водночас з'являється завдання виконувати обов'язки стосовно другої. [35 с. 7-8].

Ознака відплатності впливає з того, що підрядник бере на себе обов'язок виконати умови договору шляхом вчинення дій, та отримати після цього оплату в грошовому еквіваленті, а замовник повинен оплатити ці дії, якщо вони виконані відповідно до договору.

Враховуючи наведені фактори, можливо сформулювати дефініцію цього договору. Так, договір будівельного підряду – це договір, що укладається між суб'єктами цивільного права, в силу якого одна сторона, підрядник, зобов'язується збудувати й здати в встановлений строк об'єкт чи виконати інші будівельні роботи відповідно до проектнокошторисної документації, а друга сторона, замовник, зобов'язується надати підрядникові будівельний майданчик (фронт робіт), передати затверджену проектно-кошторисну документацію, якщо цей обов'язок не покладається на підрядника, прийняти об'єкт чи закінчені будівельні роботи та оплатити їх. Зазначене визначення логічно впливає зі змісту ч. 1 ст. 875 ЦК України та юридичної природи відносин у сфері будівництва [2].

Проводячи характеристику будь-якого договору, одним із головних завдань є дослідження його елементів. Адже за допомогою їх, можна як визначити зміст й сутність зобов'язань, так і встановити, чи відповідає договір всім вимогам імперативних норм волі сторін та чинного законодавства. Вивчення елементів договору має велику наукову вагу. Це пов'язане з тим, що договірне право разом з зобов'язальним розвиваються та вдосконалюються. Але, на сьогодні, на елементи договору будівельного підряду мало хто звертає належну увагу.

У більшості випадків дане питання висвітлене лише в окремих розділах чи параграфах підручників чи навчальних посібників з юридичної літератури.

Також, потрібно зазначити, що питання елементів договору є дискусійним з огляду на те, що в законодавстві відсутнє визначення елементів договору, що створило підґрунтя для появи різноманіття доктринальних досліджень даного питання.

Так, зокрема, в ст. 628 ЦК України зазначається, що сторони мають право укласти договір, в якому містяться елементи різних договорів (змішаний договір). Але, ЦК України не містить списку елементів, які можуть входити до договору [48].

Іоффе О. С. вважав, що «зобов'язанню притаманні ті ж елементи, що й будь-якому цивільному правовідношенню. Вони володіють, однак, певними особливостями, що відображають специфіку самих зобов'язань» та включав до елементів зобов'язань:

- 1) суб'єкта зобов'язання;
- 2) предмет;
- 3) зміст;
- 4) санкцію [43].

Крім того, досить часто в юридичній літературі під елементами договору розуміють основні та невід'ємні реквізити, які необхідні для формування цивільно-правового договору. До таких реквізитів відносяться: «пропозиція», «прийняття пропозиції», «мета договору», «компетенція сторін» (тобто необхідна дієздатність суб'єктів договірних відносин, які мають законне право укладати договори), «законний предмет договору», «взаємна домовленість», «спільний розгляд (вирішення) взаємних зобов'язань», й якщо це вимагається – «письмова форма договору» [34, с.5]. Через різносторонній зміст елементу як поняття й непрописаний перелік таких елементів в законодавстві, ми не маємо чіткого підходу, щоб розуміти всі складові договору.

Для того, щоб чітко зрозуміти, що собою представляє таке поняття, як «елемент», вважаємо за потрібне, звернутись до словника з української мови за редакцією Білодіда І.К. За допомогою нього, ми з'ясували, що поняття «елемент» означає саме складову частину чого-небудь [68].

Вчені не мають єдиної думки з приводу елементів договору. Все це спричинено віднесенням до складових частин договору великої кількості структурних елементів.

Після глобального аналізу юридичних джерел, було зафіксовано два підходи до визначення елементів договору. Першим пропонуємо розглянути вузький підхід, який запропонував Іоффе О.С. й на сьогоднішній день підтримується в доктрині цивільного права [43].

Відповідно до даного підходу, до елементів договору відносяться: «суб'єкт», «предмет», «зміст» договору. Другим варіантом є, широкий підхід, який підтримується в сучасній літературі, з чим погоджуються деякі вчені, зокрема, Бонтлаб В.В. та Панасюк С.В. [34, с.5]. Цей підхід передбачає ширший перелік елементів, а саме: структура договору, його реквізити, форма договору і т.д.

На нашу думку, більш вдалим підходом, є - вузький. До нього входять всі основні частини договору, які повинні окреслювати всю його сутність. Що стосується широкого підходу, то на нашу думку, він містить велику кількість елементів, яких не потребує договір будівельного підряду. Одним з суперечливих елементів в широкому підході, є форма договору, яка є способом підтвердження волевиявлення сторін, але ніяк не елементом договору.

Як зазначає Заїка Ю.О. основними й первинними суб'єктами договору будівельного підряду є замовник й виконавець [65, с. 226].

Відповідно до Постанови Кабінету міністрів України «Про затвердження загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» від 1 серпня 2005 р. № 668 [9] замовником є сторона договору підряду, яка за власним рішенням чи дорученням інвестора розміщує

замовлення на виконання робіт (будівництво об'єкта), приймає закінчені роботи (об'єкт будівництва) та оплачує їх. Підрядник (виконавець) – сторона договору підяду, яка виконує та передає замовнику закінчені роботи (об'єкт будівництва), передбачені договором підяду. Підрядником, в більшості випадків виступає юридична особа, яка спеціалізується на виконанні різних типів будівельних робіт. Але, також є можливість, що підрядником може виступати й фізична особа, яка зареєстрована, як фізична особа підприємець [52].

Окрім учасників договору (підрядник та замовник) постанова також містить і інші визначення, які мають безпосереднє чи опосередковане відношення до суб'єктного складу підрядного правовідношення. Необхідно зазначити, що підрядне правовідношення не обмежується лише двома сторонами договору будівельного підяду, особливо коли мова йде про таку сферу діяльності як будівництво [57 с. 4].

В будівництві за договором підяду сторони можуть бути представлені декількома особами. Ними можуть бути постачальники матеріалів та техніки, проєктні організації, субпідрядники та інші. Це називається множинність осіб.

Такий підхід надає змогу визначити коло суб'єктів договору будівельного підяду, але виникає питання щодо тих суб'єктів, які безпосередньо не є сторонами договору будівельного підяду, однак беруть участь в інших правовідносинах, які тісно пов'язані з цим договором та спрямовані на забезпечення належного виконання умов даного виду договору чи на створення передумов укладення даного договору [57 с. 4].

В залежності від варіантів фінансування будівництва, можна виділити такі системи фінансування:

- 1) фонди фінансування будівництва (ФФБ);
- 2) через житлові цільові облігації;
- 3) через інститут спільного інвестування [38, с.57].

В правовідносинах будівельного характеру почали з'являтися нові суб'єкти, які безпосередньо контактують з замовником та підрядником. До них відносяться довірителі, управителі, страхові компанії, емітенти сертифікатів фонду операцій із нерухомістю (далі - ФОН) та власники сертифікатів ФОН тощо), укладаються інші договори (договір управління майном, інвестиційні договори тощо [57 с. 5].

Тож, підсумовуючи все вищезазначене, можна сказати, що головними суб'єктами нашого договору є замовник та підрядник. Також інші особи, які можуть мати статус учасника й відноситись до суб'єктів такого виду договору. Але це не остаточний перелік. Суб'єктами правовідносин будівельного характеру можуть бути й інші особи, як фізичні, так і юридичні, якщо вони пов'язані з іншими підрядними правовідносинами.

Договір будівельного підряду є різновидом підрядних договорів й спрямовується на виконання певної роботи й отримання результату праці підрядника, який набуває тієї чи іншої конкретної форми.

Щодо предмета договору будівельного підряду, то ним може бути не лише певна споруда чи будівля, але й інші результати будівельних робіт. Так, згідно з ч. 2 статті 875 ЦК [2] договір будівельного підряду укладається на:

- 1) проведення нового будівництва;
- 2) капітального ремонту;
- 3) реконструкції (технічного переоснащення) підприємств, будівель (зокрема житлових будинків), споруд, виконання монтажних, пусконаладжувальних та інших робіт, нерозривно пов'язаних з місцезнаходженням об'єкта [69].

До цього часу, в юридичній доктрині та практиці науковців відкритим та спірним залишається питання щодо судження предмету даного виду договору. Проаналізувавши деякі роботи науковців, можна виокремити два варіанти, які розповідають про те, яким саме може бути предмет договору будівельного підряду.

Вавженчук С. виділяє моністичну та плюралістичну концепції предмету даного виду договору.

Прихильники плюралістичного виду підходу виділяють матеріальний та юридичний предмети договору будівельного підряду. Другою точкою зору предмета договору будівельного підряду є – моністична. У засадах моністичної ідеї предмету такого договору з'являється єдиний предмет. Відповідно до такого бачення, Вавженчук С. вважає, що предметом такого договору виступають не самі підрядні роботи або їх комплекс, а конкретний результат будівельних робіт, який виражається у певній матеріальній формі, або в матеріальних результатах [37, с.11].

З цим хочеться погодитись, адже саме кінцевий результат цікавить замовника й саме заради нього укладають договір. Що стосується саме будівельних робіт, то в законодавстві містяться різні терміни. Вони виходять з особливостей об'єкта будівництва.

Так, в ч.1 ст. 323 ГК України вказано, що договори підряду (субпідряду) на капітальне будівництво укладаються й виконуються на загальних умовах укладання та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених Кабінетом Міністрів України, відповідно до закону [70].

ГК України врегульовує договори підряду (субпідряду) на капітальне будівництво, в той час як ЦК України, у зв'язку зі створенням уніфікованого режиму правового регулювання підрядних відносин, відмовився від виключного використання терміна «капітальне будівництво» [57, с. 6].

Відмова законодавця від застосування терміна «капітальне будівництво» зумовила поширення положень ЦК України про будівельний підряд на будь-які «капітальні» й «некапітальні» (наприклад, спорудження торгового павільйону, інших тимчасових споруд) види будівельних робіт, які проводяться відповідно до проєктно-кошторисної документації, незалежно від юридичної характеристики об'єкта будівництва, яка, зокрема, ґрунтується

на його природних властивостях й відображена в технічній інформації про такий об'єкт [56].

У французькому законодавстві, на відміну від нашого, не було поділу договору на «Договір підряду на капітальне будівництво» та «Договір будівельного підряду». Титул 8 «Про договір підряду на капітальне будівництво» Цивільного кодексу Франції (Code civil des Français (Code Napoléon)), в цілому, нічим не відрізняється від нашого [26].

А ось в Цивільному кодексі Німеччини (Bürgerliches Gesetzbuch Deutschlands) [23] (далі – ЦК Німеччини) відсутній окремий розділ, який би регулював тільки договори будівельного підряду. В ЦК Німеччини присутній підрозділ «Договори підряду» який вже містить окремі норми, що стосуються будівельної сфери. На наш погляд, це є не зовсім зручно, та найкраще зазначено саме в ЦК України.

В Англії дуже популярна система використання судової практики. Але для регулювання найбільш важливих договорів були винайдені парламентські акти. Англійський варіант договору будівельного підряду, теж отримав свій акт, а саме про «Надання житлових грантів, будівництво та відновлення» (Housing Grants, Construction and Regeneration Act 1996) [22].

Зміст договору, є важливим елементом договору будівельного підряду. Він містить в собі низку умов (істотних, звичайних, випадкових), які повинні бути в договорі й обумовлені волею учасників чи імперативними нормами законодавства. Під час проведення характеристики договору, потрібно зрозуміти, що зміст договору та зміст правовідносин будівельного характеру – це різні поняття. Все це тому що, до змісту правовідносин входять права та обов'язки суб'єктів, а ось до змісту договору – входять всі умови, які мають зв'язок з зобов'язанням.

Оскільки договір будівельного підряду, а також договір підряду на капітальне будівництво класично вважається укладеним при досягненні згоди по всіх умовах, можна зазначити, що господарське законодавство передбачає більшу кількість істотних умов, ніж цивільне [57].

Істотні умови досліджуваного договору передбачені в п. 5 Загальних умов укладення та виконання договору підряду в капітальному будівництві [9], серед яких:

- 1) найменування та реквізити сторін;
- 2) місце й дата укладення договору підряду;
- 3) предмет договору підряду.

Проводячи аналіз цих істотних умов, Сенік С. В., влучно підмітила – «Не всі вони можуть розглядатись в якості умов взагалі. Так, найменування та реквізити сторін, місце й дата укладення договору – це реквізити документа, а не його умови» [61, с. 9].

З цим складно не погодитись. Умови договору – це окремі положення договору, за допомогою яких зазначаються права та обов'язки сторін. А ось реквізити договору – це сукупність обов'язкових даних у документі, без яких він не може бути підставою для обліку. Тому не варто прирівнювати поняття реквізити договору ,які мають більш інформаційну функцію, до умов договору.

Істотними умовами договору, за думкою більшості вчених є: предмет, строк та ціну. Але це не всі можливі умови. У договорі підряду сторони можуть передбачати інші важливі для регулювання взаємовідносин умови [9].

Беручи до уваги ціни, то проаналізувавши статтю 843 ЦК України, можна дійти висновку, що ціна встановлюється на розсуд сторін. Якщо ж у договорі підряду не встановлено ціну роботи або способи її визначення, то ціна встановлюється за рішенням суду [2].

Але, в ч. 1 ст. 877 ЦК України зазначено, що підрядник зобов'язаний здійснювати будівництво та пов'язані з ним будівельні роботи відповідно до проєктної документації, що визначає обсяг й зміст робіт та інші вимоги, які ставляться до робіт та до кошторису, що визначає ціну робіт[2].

Прочитавши це, можна зрозуміти, що кошторис та проєктна документація – є обов'язковими документами у будівельному підряді.

Через те, що ч. 1 ст. 877 є нормою спеціальною по відношенню до норм, що містяться в загальних положеннях, необхідно керуватися ч. 1 ст 877 ЦК України. Відповідно до ч. 1 ст. 875 ЦК України, замовник зобов'язується передати виконавцю затверджену проєктно-кошторисну документацію, якщо цей обов'язок не покладається на виконавця, а виконавець в свою чергу зобов'язується збудувати й здати в встановлений строк об'єкт чи виконати інші будівельні роботи відповідно до затвердженої проєктно-кошторисної документації [2].

Кошторис, який був розроблений підрядником, набуває сили після затвердження його замовником. Після цих дій, такий кошторис може вважатись частиною договору.

За допомогою Правил визначення вартості будівництва ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 які були затверджені Наказом 05.07.2013 № 293 [11], якими вирішуються питання пов'язані з будівництвом розробляються проєктна документація та кошторис [27].

Проєктно-кошторисну документацію можна отримати, звернувшись до спеціалізованих організацій, які надають такі послуги, та мають на це право. Для деяких підприємств та установ, які належать територіальним громадам для отримання проєктно-кошторисної документації, потрібен дозвіл від органів державної влади або місцевого самоврядування.

Що стосується строку, то дивним є те, що в розділі ЦК України, який регулює договори будівельного підряду, відсутня інформація про це. Тому, потрібно звернутись до статті 846 ЦК України, в якій зазначається, що строки виконання роботи чи її окремих етапів встановлюються в договорі підряду [2].

Існує практика розробки проміжних строків для виконання деяких етапів робіт. Такий вид строків не є обов'язковим, але дозволяє краще прослідкувати хід будівельних робіт. Також, такий вид строків дозволяє замовнику розуміти, що підрядник своєчасно не розпочав роботу або виконує її настільки повільно, що закінчення її у строк стає явно не можливим. І це

дасть можливість, замовнику відмовитись від договору будівельного підряду та вимагати відшкодування збитків. Один із таких випадків зазначений в Оглядовому листі «Про практику вирішення спорів, пов'язаних з виконанням договорів підряду» [12].

Виходячи з всього вищезазначеного, договір будівельного підряду використовується для замовлення замовником відповідно до проектно-кошторисної документації будівельних й пов'язаних з ними робіт у підрядника і спрямований на отримання певного результату – завершеного будівництвом об'єкта чи закінчених робіт, пов'язаних із будівництвом. Було підкреслено існування моністичної та плюралістичної точки зору існування предмету договору, і після цього можна зрозуміти, що предметом даного договору є не підрядні роботи, а результат цих робіт у сфері будівництва. Елементами договору будівельного підряду є – суб'єкт, предмет, зміст. Суб'єктами договору є його сторони – замовник й підрядник, та інші суб'єкти, які мають право бути учасниками будівельних відносин. Ними можуть бути постачальники матеріалів та обладнень, проектні організації, субпідрядники та інші суб'єкти які приймають участь в підрядних правовідносинах, чи тих, які до них відносяться.

Об'єктом договору будівельного підряду є саме результати будівельних робіт, які містяться ч. 2 ст. 875 ЦК України. Змістом договору будівельного підряду є усі умови, що містяться в договорі й спрямовуються на врегулювання питань, що пов'язані з правовідносинами між відповідними суб'єктами.

1.2. Особливості укладення договору будівельного підряду в Україні

Будівництво на сьогоднішній день є нестабільним процесом, швидко розвивається із застосуванням нових технологій, матеріалів, способів будівельно-монтажних робіт, які повинні регулюватися нормативними документами, на підставі яких має здійснюватися правове регулювання договору будівельного підряду, що має на увазі регулярне проведення моніторингу, оновлення та коригування діючих нормативних документів для підвищення якості, зниження термінів будівництва, забезпечення безпеки при будівництві та експлуатації, отримання економічної вигоди.

Договори підряду укладаються між інвестором і підрядником. До підрядних робіт можна віднести проектно-вишукувальні, реставраційні, будівельно-монтажні, пусконаладжувальні, ремонтні, розробка робочого проекту підприємств і об'єктів, розробка робочої та проектної документації і багато інших.

Так, на думку Вавженчука С.Я., договір будівельного підряду виокремлюється законодавцем через наявність специфічного характеру робіт, які мають місце в складній сфері будівництва [37, с.9].

Договір будівельного підряду має ряд особливостей, які дозволяють виділити його в окремий вид договору підряду, а саме:

- 1) об'єктами договору будівельного підряду є об'єкти нерухомості зі специфічними особливостями;
- 2) підрядник повинен виконувати обов'язки і нести відповідальність в тієї діяльності, на яку є допуск СРО;
- 3) замовник, який є найчастіше власником земельної ділянки, на якій будуть проводитися будівельно-монтажні роботи, зобов'язаний надати необхідні умови для виконання робіт підрядника;

- 4) в окремих випадках є можливість встановити додаткові обов'язки підрядника, після виконання робіт (гарантії);
- 5) при укладенні договору необхідно використовувати нормативні акти та інші нормативні документи;
- 6) додатковий нагляд може здійснювати посередник - організація, що спеціалізується в даній області [40, с. 6].

Важливою особливістю є те, що договір будівельного підряду є правовим документом, який регулює взаємовідносини і враховує інтереси обох сторін. Втручання держави в договірні відносини не допускається. Всі розбіжності за договором повинні бути розглянуті і вирішені в процесі підготовки договору до його підписання.

У разі недосягнення згоди щодо умов договору, документ може бути не укладено, а в окремому випадку і розірваний за згодою сторін, за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін, а також внаслідок односторонньої відмови від договору [53].

При складанні умов в договорі будівельного підряду, необхідно врахувати ряд наступних обставин :

- 1) відображені в договорі пропозиції мають рекомендаційний характер і наявні проблеми при розробці договору повинні вирішуватися фігуруючими в ньому сторонами;
- 2) зміст договору підряду включає набір типових рішень;
- 3) положення договору вибираються підрядником і замовником в залежності від кліматичних та інших умов будівництва [40, с. 6].

У договорі будівельного підряду обов'язково має бути вказано: номер договору, місце та дата підписання, найменування сторін, інформація про керівників, назви організацій, дії керівників відповідно до умов договору.

Основні складові, які має містити договір будівельного підряду:

- 1) предмет договору;
- 2) термін роботи;
- 3) права та обов'язки сторін;

- 4) технічна документація;
- 5) ризики;
- 6) розв'язання конфліктів;
- 7) контроль і гарантії якості;
- 8) прийом роботи;
- 9) вартість та порядок прийому робіт;
- 10) непередбачувані обставини;
- 11) умови розірвання договору;
- 12) умови для внесення змін до договору;
- 13) інші умови, за бажанням сторін.

Біленко М.С. виділяє певні етапи заключення договору будівельного підряду: розробка проекту договору будівельного підряду; направлення проекту на розгляд та прийняття такої пропозиції; вирішення переддоговірних спорів згідно договору [33 с.150].

Елементами договору будівельного підряду є: суб'єкти, предмет, форма, термін, ціна.

Суб'єктами (сторонами) у договорі будівельного підряду є замовник (інвестор) та підрядник. Підрядником можуть виступати підрядні організації, будівельно-монтажні організації, проектні організації, підприємці. Замовником можуть бути юридичні та фізичні особи.

У договорі будівельного підряду предметом є результат діяльності або ж сама робота [32, с.105]. Предмет є істотною частиною договору, на що договір власне і полягає. У зв'язку з цим, при відсутності будь-яких умов про предмет або відсутність угоди про предмет, договір вважається неукладеним.

Також науковці вважали, що предметом договору підряду є результат роботи, а не робоча сила. Цим договір підряду відрізняється від трудового договору.

Ціна договору будівельного підряду – це визначена за допомогою кошторису, прийнята сторонами й зумовлена в договорі вартість результату будівельних робіт. Ціна в договорі належить до істотних його умов. Через

складний перебіг процесу будівництва, ціна формується за допомогою більш змістовного кошторису, а саме багаторівневого.

Після узгодження кошторису, в практиці сторони не прибігають до його змін, аж до самого закінчення всіх робіт пов'язаних з будівництвом. Такий кошторис зазначає вартість будівельних робіт, матеріалів, обладнання, конструкцій загальнопромислові та адміністративні витрати, непередбачувані витрати, прибуток підрядника. Зі змісту ст. 844 ЦК України випливає, що законодавство виокремлює твердий та приблизний кошториси. [2]

Зміни до твердого кошторису можуть вноситись лише після взаємної згоди сторін. Навіть якщо на момент укладення договору будівельного підряду не можна було передбачити повний обсяг роботи чи необхідні для цього витрати, замовник не має права на зменшення твердого кошторису, а підрядник не в змозі просити про його збільшення. Зазначена особливість не притаманна приблизному кошторису. Такий кошторис потрібен сторонам, якщо при укладенні договору неможливо встановити фіксовану ціну угоди через невизначеність ряду обставин (витрат виконавця чи замовника й т.п.). За наявності приблизного кошторису в договорі будівельного підряду сторони зобов'язані визначити порядок його редагувань під час виконання будівельних робіт. Кошториси заведено поділяти на локальні, об'єктні та зведені.

Локальний кошторис укладається на окремі види робіт ґрунтуючись на обсягах, які повинні бути зазначені в робочій документації і є первинною кошторисною документацією.

Об'єктний кошторис складається на кожну відокремлену будівлю, споруду, з усіма налаштуваннями та устаткуванням, які належать до всієї будови й об'єднує у своєму складі дані з локальних кошторисних розрахунків на об'єкт в цілому.

Зведений кошторис складається на всю будову й об'єднує дані всіх об'єктних кошторисів та витрати замовника на проектнокошторисну документацію, утримання своїх служб й авторського нагляду та підготовку

експлуатаційних кадрів. Кошторис складається на основі проєктно-технічної документації й є складовою частиною проєктно-кошторисної документації. Кошторис відображає певні елементи [29, с.4].

По-перше, кошторис відображає прямі витрати, складені на основі ресурсних елементних кошторисних норм та поточних цін й містить в собі ціну робіт, матеріалів, обладнання, конструкцій, вартість роботи техніки.

По-друге, кошторис показує розрахункові витрати, що містять в собі загальновиробничі витрати, наднормативні витрати, пов'язані із будівництвом у зимовий чи літній період, кошторисний прибуток, адміністративні витрати, кошти на покриття можливих ризиків та зростання загального рівня цін. Відповідно до ч. 5 ст. 844 ЦК України законодавець надає право виконавцю у разі істотного зростання після укладення угоди вартості матеріалів та устаткування, які мали бути надані підрядником, а також послуг, що надавалися йому третіми особами, вимагати від замовника збільшення встановленої вартості робіт. Якщо замовником були задоволені вимоги виконавця про збільшення встановленої вартості робіт, сторонами буде внесено зміни до кошторису. У випадку відмови у задоволенні вказаної вимоги, у виконавця виникає додаткове право на розірвання договору в установленому порядку[2].

Строк виконання будівельних робіт теж є однією з істотних умов при укладенні договору будівельного підряду. Строки виконання будівельних робіт зумовлюються моментом їх початку та закінчення. Строк виконання робіт будівельного характеру містить в собі, як строк виконання окремих етапів, так й загальний строк виконання будівельних робіт. В більшості випадків початок, тривалість та закінчення строку залежить від деяких обставин чи від інших строків. Тому на практиці при укладенні договору для дотримання строків повинен бути додаток у вигляді календарного плану чи графіку виконання сторонами взаємних договірних зобов'язань, в якому визначаються моменти початку та закінчення всіх видів робіт, які зазначені в договорі. До моментів можна віднести – дати, а до видів – етапи або

комплекси. Календарний графік чи план виконання підрядних робіт входить до складу проектно-кошторисної документації. [37, с.12]

Отже, строки виконання робіт, як зазначає В. М. Коссак, визначаються датами їх початку та закінчення, тобто певними термінами [49].

В умовах договору також повинна бути передбачена консервація будівництва. Внаслідок непередбачених обставин, незалежних від сторін, при консервації об'єкта, інвестор (замовник) повинен сплатити обсяг виконаних робіт і відшкодувати витрати, викликані припиненням робіт. Вся відповідальність за консервації покладається на замовника.

Сучасне будівництво, як правило, здійснюється порядним способом. Результатом підрядних торгів є укладення договору будівельного підряду.

Незважаючи на юридичну грамотність підрядників, інвесторів, підприємців, договір будівельного підряду укладається з наявністю в ньому великої кількості недоліків і помилок, що призводить до виникнення ряду проблем, які розглянемо детальніше.

1. Проблема розуміння предмета договору. Як предмет зазвичай вказується будівництво або будівельні роботи. В даному випадку мова йде про відсутність єдиного підходу в розумінні предмета договору і конкретних умов по предмету, внаслідок чого, можуть виникнути проблеми з викладенням умов у договорі.

2. Термінами здачі робіт. Ця проблема може виникнути найчастіше через не уточнених умов в договорі будівельного підряду. У договорі не обов'язково вказувати конкретну дату закінчення робіт. Завершення тих чи інших робіт може характеризуватися конкретними діями замовника, інших осіб або початок виконання наступних заходів.

3. Ціна договору. Ціна в договорі будівельного підряду може бути твердою або відкритою. При виборі твердої ціни, замовник має можливість зберегти обумовлену ціну навіть при подорожчанні будівництва, а підрядник може витратити кошти менше за обумовлені, що теж несе фінансову вигоду, а може і втратити кошти при подорожчанні будівництва.

4. Недотримання умов договору.
5. Порухення умов задачі та прийому робіт.

На сьогодні, існують безліч інших проблем, що виникають, як правило, через недбалість, несумлінність і наявність юридичної неграмотності сторін договору, що ведуть до судових розглядів і, отже, до подальших фінансових витрат протягом тривалого періоду.

Основною перевагою договору будівельного підряду є те, що його формування ґрунтується на договірних відносинах, де замовник і підрядник в рівних умовах можуть узгодити умови в договорі, права, обов'язки і економічну вигоду, а також при необхідності мати можливість відстоювати свої права.

Важливим і проблемним питанням, є форма договору підряду, за якою він повинен укладатись. В ЦК України, не зазначено, чи потрібна письмова форма для укладення договору будівельного підряду. Через це, виникають неприємні обставини, при яких замовник може використати той факт, що між сторонами не було укладено письмової угоди на свою сторону [2].

Укладання договору будівельного підряду в загальному порядку може бути реалізоване не лише шляхом складання єдиного проекту договору, а й за допомогою вчинення інших дій, що відображають факт укладення даного договору [55, с.136].

Наприклад, за допомогою обміну документами поштової, телеграфної, телетайпного, телефонного, електронного чи іншого варіанту зв'язку, який дозволить достеменно дізнатись, що документ виходить від сторони як договір. Не виключається також і дотримання письмової форми договору будівельного підряду шляхом вчинення особою, яка одержала пропозицію укласти договір, дій по виконанню зазначених в даній пропозиції умов договору [28, с.16].

В англосаксонській правовій системі є доволі цікавий вид будівельного договору, а саме контракти для реалізації будівельних проєктів, розроблені Міжнародною федерацією інженерів-консультантів (FIDIC) [59]. У цих

контрактах зазначаються майже всі відповіді на будь-які питання, які можуть з'явитись під час будівництва. В них існує чіткий план дій, не тільки для замовника або підрядника, а й для будь-якого іншого персоналу будівництва.

У Великій Британії є доволі розповсюдженим використання таких стандартизованих будівельних контрактів, як Біла книга FIDIC, тобто це є звичайним контрактом з консультантом. В Польщі при будівництві не за державні кошти також дозволяється використання умови контрактів FIDIC, звісно, якщо воно не суперечить ЦК Республіки Польщі [24]. А от в Чеській Республіці, застосування таких контрактів навіть закріплено в їх Цивільному кодексі. Тобто законодавство Чехії [25] дозволяє сторонам додавати до змісту договору умови загального комерційного характеру, які були сформульовані діловими та професійними організаціями у вигляді посилань.

В Україні також існує практика використання контрактів FIDIC, наприклад один з Терміналів Міжнародного аеропорту «Бориспіль», а сам термінал «D» був збудований за стандартами FIDIC [71, с.14]. Також до нього можна додати роботи над Бескидським тунелем та деякими дорогами національного значення. Найбільш поширено Контракти FIDIC використовуються будівництва та ремонту автомобільних доріг. Прогрес дійшов до того, що в ЗУ «Про автомобільні дороги» [3] було додано доповнення про те, що з метою активізації інвестиційної діяльності, підвищення якості та ефективності дорожнього будівництва під час будівництва та реконструкції автомобільних доріг можуть застосовуватися принципи та умови Контрактів FIDIC у порядку, що затверджується КМУ [71, с. 14].

Але нажаль, через англосаксонське походження, в інших сферах ці контракти доволі важко використовувати через те, що законодавство нашої країни розходиться з європейським та його стандартами у будівництві. Хоч, розробники FIDIC і запровадили можливість прописувати зміни в договорі відповідно до законів країни, але всі нюанси внести просто не можливо.

Найбільш відмінним є саме передача результатів роботи через сертифікати. Це не відповідає положенням ЦК України, ГК України та іншого законодавства, що стосується будівництва.

Отже, було визначено, що укладенням договору будівельного підряду є процедура погодження намірів сторін та пропрацювання умов договору та надання цим умовам форми договору відповідно до законодавства. Було визначено, в якому порядку укладається договір, а саме, розробка договору, направлення проекту договору та відповідь на пропозицію про укладення договору. Зрозуміли, які основні складові повинен містити договір, а саме предмет договору, його істотні умови, права і обов'язки сторін, ризики, умови розірвання та умови для внесення змін до договору та ін. Дізналися, хто може бути сторонами, та розібрали, що повинен отримати підрядник для виконання робіт. Висвітлили терміни локального, об'єктного та зведеного кошторисів. Та визначили, як краще підтверджувати ціну договор. Прояснили, що строки виконання робіт визначаються датами їх початку та закінчення. Описали, які помилки найчастіше допускаються при укладенні договору: незрозуміння предмету договору, термінів здачі роботи, ціни договорів. Визначили варіанти укладення договору, як шляхом складання одного документа, який підписується сторонами, так і шляхом узгодження умов даного договору за допомогою обміну документами. І на кінець, проаналізували міжнародний досвід з приводу укладення договорів, на прикладі контрактів для реалізації будівельних проектів, які були розроблені Міжнародною федерацією інженерів-консультантів (FIDIC).

РОЗДІЛ 2

ЗМІСТ ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

2.1. Права, обов'язки та відповідальність сторін договору будівельного підряду

Дослідження проблематики прав, обов'язків та відповідальності сторін за договором будівельного підряду є важливим для сучасної української правової думки. Суперечності в законодавстві щодо визначення понять, відсутність чіткого переліку прав та обов'язків сторін будівельного підряду, невідповідність закону до реалій та змін на сучасному етапі українського державотворення дає ряд проблем та питань в даній тематиці та є розповсюдженою причиною звернення до суду.

Економіко-політична ситуація в Україні та зміни в ній диктують необхідність оновлення нормативно-правових аспектів та відносин, які формуються під час реалізації договору будівельного підряду.

Відносини між учасниками капітального будівництва є проблемним полем з великим об'ємом ризиків. Для того, щоб їх проаналізувати та виявити, договори будівельного підряду необхідно розглядати в державно-управлінському дискурсі. Як зазначає Гаврилов А.В. у своїй статті: «Однією з існуючих проблем є відсутність справедливого розподілу ризиків і відповідальності через неоднозначність правового статусу замовника будівництва як суб'єкта містобудівної діяльності та сторони договірних відносин» [39, с.88].

Істотною проблемою договорів будівельного підряду є відсутність в законодавстві спеціальних вимог до замовника будівництва, адже така діяльність не підлягає ліцензуванню або сертифікації. Але, не зважаючи на це, законодавець покладає на замовника серйозні повноваження та відповідальність. Така несправедливість може бути усунена шляхом

узгодження поняття «замовник будівництва» в законодавчих актах та чітким переліком функцій цього суб'єкта договірних відносин.

Після проведення аналізу законодавства України, можна визначити права сторін за договором будівельного підряду. Замовник наділений наступним переліком прав, а саме:

- 1) вимагати початку проведення будівельних робіт;
- 2) у будь-який час відмовитись від договору;
- 3) вимагати завершення всіх будівельних чи інших робіт;
- 4) встановлювати додаткові строки виконання робіт;
- 5) доручати виконання робіт іншим особам за рахунок підрядника;
- 6) вимагати безоплатного усунення недоліків об'єкта;
- 7) доручати усунення недоліків об'єкта іншим особам за рахунок підрядника;
- 8) вимагати пропорційного зменшення ціни роботи;
- 9) усувати недоліки за власний рахунок.

Підрядник же, у свою чергу, також має свої права, так як:

- 1) припинити виконання робіт;
- 2) розірвати договір будівельного підряду;
- 3) притримувати результат робіт, устаткування, залишки невикористаного матеріалу чи інше майно за умови не сплати встановленої ціни роботи або іншої суми, належної підряднику у зв'язку з виконанням договору.

Виходячи з цього переліку прав, стало зрозуміло, що обидві сторони можуть розірвати договір. Основним способом зробити це, звісно є домовленість сторін, через те, що всі спільні відносини ґрунтуються на взаємній згоді [61, с.145].

У ст. 875 ЦК України зазначені обов'язки підрядника за договором будівельного підряду. Вони полягають у тому, щоб збудувати та здати у встановлений строк об'єкт або виконати інші будівельні роботи відповідно до проєктно-кошторисних документів [2].

До обов'язків замовника відносяться: надати підрядникові будівельний майданчик, а також якщо саме на цьому підряднику не лежить обов'язок розробити проєктно-кошторисну документацію, то замовник зобов'язаний передати її; прийняти роботу та розрахуватись за неї [44, с.364]

Договір будівельного підряду укладається на проведення нового будівництва, капітального ремонту, реконструкції (технічного переоснащення) підприємств, будівель (зокрема житлових будинків), споруд, виконання монтажних, пусконаладжувальних та інших робіт, нерозривно пов'язаних з місцезнаходженням об'єкта» [2].

Підрядником може бути організація, яка має ліцензію на здійснення будівельних робіт [58]. Таку ліцензію можна отримати в Державній інспекції архітектури та містобудування України. Порядок видачі ліцензії зазначений в Законі України «Про ліцензування видів господарської діяльності» від 02 березня 2015 року [7].

Також варто знати, що ліцензія, це не єдиний документ який потрібен підряднику. Відповідно до видів роботи, в нього можуть вимагати такі документи як:

- 1) дозвіл на виконання робіт підвищеної небезпеки;
- 2) дозвіл на експлуатацію машин, механізмів;
- 3) документ про устаткування підвищеної небезпеки.

Якщо замовник не проконтролював наявність потрібної документації у запрошених підрядників, це може стати для замовника проблемою. Він буде не в змозі стягнути з підрядника без потрібних документів, збитки, якщо вони будуть при неякісному виконанню завдань [41 с. 1].

Слободська І.А. та Стешенко М.В. зазначають, що підрядник відповідає за недоліки робіт в межах гарантійного строку, якщо він не доведе, що:

- 1) недоліки були відомі або могли бути відомі замовнику на момент їх прийняття, але не зазначені в акті;

- 2) недоліки виникли внаслідок неналежної підготовки проєктної документації, якщо відповідно до договору підряду обов'язок щодо забезпечення робіт (будівництва об'єкта) проєктною документацією було покладено на замовника;
- 3) природного зносу результату закінчених робіт (об'єкта будівництва), змонтованих конструкцій;
- 4) неправильної експлуатації або неправильності інструкцій щодо експлуатації змонтованих конструкцій та/або об'єкта будівництва, розроблених самим замовником або залученими ним третіми особами;
- 5) неналежного ремонту змонтованих конструкцій, об'єкта будівництва, проведеного самим замовником або залученими ним третіми особами;
- б) інших незалежних від підрядника обставин.

За загальним правилом, гарантійний строк за договором будівельного підряду становить 10 років від дня прийняття об'єкта замовником, якщо більший строк не встановлений договором чи законом [64, с.122].

А ось строк позовної давності, яка застосовується до вимог, про неналежну якість роботи в ЦК України [2], становить – три роки. Також було проведено невелике порівняння, за яким ми визначили, що наприклад за ЦК Німеччини таким строком є 5 років [23].

Щодо відповідальності за порушення договору будівельного підряду, то, загалом, застосовуються основні принципи та підстави цивільно-правової відповідальності, а також правила про відповідальність за порушення звичайного підрядного договору. Але, звичайно, ЦК України окремо виділяє специфіку відповідальності сторін за порушення конкретних обов'язків за договором будівельного підряду. Микитей А.О. зазначає, що до сторін договору будівельного підряду можуть застосовуватись як договірні, так і позадоговірні відповідальність [54, с.567].

На думку Канзафарова І. С. цивільно-правова відповідальність – це обумовлена особливостями предмета і методу цивільно-правового регулювання система цивільно-правових засобів, за допомогою яких, з одного боку, забезпечується і гарантується захист цивільних прав та інтересів суб'єктів цивільного права, з другого – здійснюється штрафний і виховний вплив на правопорушників [45, с.7]. А ось Ківалова Т. С. має трохи іншу думку. Цивільно-правова відповідальність за завдання шкоди є видом цивільного охоронного правовідношення, в якому одна сторона, та, що заподіяла шкоду, зобов'язана нести передбачені нормами права негативні наслідки вчиненого нею правопорушення у вигляді компенсації за власний рахунок завданої іншій особі шкоди, а потерпілий вже має право на відшкодування завданої йому шкоди [46, с.9].

Варто зауважити, що в науковій літературі активно ведуться дослідження проблем відповідальності за договором будівельного підряду. Виділяють окремо проблему, пов'язану з порушенням балансу відповідальності замовника та виконавець [66].

В §3 глави 82 ЦК України зазначені підстави, відповідно до яких підрядник повинен відшкодувати шкоду заподіяну внаслідок недоліків робіт [2].

Норми цивільного законодавства передбачають, що виконавець робіт зобов'язаний відшкодувати шкоду, завдану фізичній чи юридичній особі внаслідок конструктивних, технологічних, рецептурних та інших наслідків робіт (послуг), а також неперевіреної інформації про них [62 с. 56].

Договірна відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору будівельного підряду настає при наявності загальних підстав цивільно-правової відповідальності, а саме, в разі цивільного правопорушення.

Науковцями було визначено такі ознаки цивільного правопорушення:

- 1) протиправність дії або бездіяльність;
- 2) заподіяння шкоди;

- 3) причинно-наслідковий зв'язок між дією (бездіяльністю) та наслідками, що настали;
- 4) вина.

Перші три підстави належать до об'єктивного порядку, а ось вина вже складає суб'єктивну підставу відповідальності.

Відповідно до ст. 610 ЦК України порушенням зобов'язання є його невиконання чи неналежне виконання. Невиконання зобов'язань має місце тоді, коли боржник не здійснив на користь кредитора жодної дії, що становить предмет виконання зобов'язання. Неналежне виконання полягає у порушенні при здійсненні дій, що становлять предмет виконання зобов'язання, умов, визначених його змістом [2].

Якщо робота виконана підрядником з відступами від умов договору підряду, які погіршили роботу, або з іншими недоліками, які роблять її непридатною для використання відповідно до договору або для звичайного використання роботи такого характеру, замовник має право, якщо інше не встановлено договором або законом, за своїм вибором вимагати від підрядника:

- 1) безоплатного усунення недоліків у роботі в розумний строк;
- 2) пропорційного зменшення ціни роботи;
- 3) відшкодування своїх витрат на усунення недоліків, якщо право замовника усунути їх встановлено договором.

Але не тільки підрядник несе відповідальність. Замовник відповідно до статті 886 ЦК України у разі невиконання або неналежного виконання замовником обов'язків за договором будівельного підряду:

- 1) сплачує підрядникові неустойку, встановлену договором або законом;
- 2) відшкодовує збитки у повному обсязі, якщо не доведе, що порушення договору сталося не з його вини [2].

У літературі зазначається, що для визнання угоди договором будівельного підряду обов'язкова наявність у замовника самостійних прав на будівництво об'єкта у вигляді прав на землю та права на забудову [42].

Але така умова не впливає з терміну договору будівельного підряду, тому виникає колізія понять та неправильне трактування значення договору.

Розглядаючи питання кошторису, підрядник зобов'язаний попереджувати замовника про збільшення кошторису, якщо до цього між ними був укладений приблизний кошторис. У разі несвоєчасного попередження, або не попередження взагалі, підрядник буде повинен виконати роботи і при цьому не пред'являти жодних вимог оплати до замовника.

На підставі ч. 4 ст. 879 ЦК України [2] та ч. 5 ст. 321 ГК України [1] оплата робіт провадиться після прийняття замовником збудованого об'єкта чи виконаних робіт. Однак сплата ціни за виконані будівельні роботи може здійснюватися замовником в строки, визначені договором будівельного підряду. Зазначені норми дозволяють сторонам домовитися про здійснення замовником попередньої оплати чи оплати окремих завершених етапів будівельних робіт по угоди капітального підряду.

Предметом виконання зобов'язання зі сторони підрядника є саме робота, яку він повинен виконати та той результат, який буде переданий замовникові. Зі сторони замовника, предметом виконання грошового зобов'язання є виплата суми грошей підрядникові за його виконану роботу. Не потрібно забувати і про те, що з обов'язками замовника співвідносяться права підрядника, тому зобов'язання які прописані в договорі будівельного підряду мають єдиний характер, так як припускають зустрічне виконання зобов'язань. Виконання підрядником обов'язку виконати будівельні роботи та передати їх результат міцно пов'язаний з виконанням замовником свого обов'язку сплатити гроші.

Якщо брати до уваги строки, то за згодою замовника виконавець набуває право достроково виконати будівельні роботи, визначені договором будівельного підряду. Законодавець дає можливість сторонам угоди змінити строк виконання будівельних робіт на підставі зустрічного волевиявлення [50, с.60].

Також, договір будівельного підряду може містити умови, за яких замовник набуває права уповільнити, зупинити темп будівництва чи навпаки, прискорити його.

На підставі диспозитивної норми ч. 5 ст. 884 ЦК України сторони в договорі будівельного підряду управнені передбачити, що після спливу гарантійного строку замовник вправі сплатити передбачену договором частину ціни результату робіт, визначеної в кошторисі [2]. Вказане положення договору належить до відкладальної умови сплати частини ціни в разі належного виконання виконавцем гарантійних зобов'язань [37, с. 12].

Під час роботи було здійснено аналіз судової практики Верховного суду, і з неї можна зрозуміти, що найчастіше в останні роки, до суду звертались з такими предметами спорів, як:

- 1) про визнання недійсним правочину про розірвання договору підряду на реконструкцію;
- 2) про визнання недійсним актів приймання будівельних робіт;
- 3) про розірвання договору підряду;
- 4) про визнання договору підряду дійсним.

Однією з проблем яка відноситься до договору будівельного підряду є визначення істотних умов договору на рівні підзаконного акта ширше, ніж на рівні законну. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди [39, с.88].

Так, у постанові Верховного Суду у справі №904/2082/19 проблемним питанням договору будівельного підряду виявилось те, що вартість робіт в договорі і актах приймання не збігались, і позивач стверджував, що вартість була змінена. Докази цього наведені не були [14].

Або ж, наприклад Постанова Верховного Суду №917/194/18 про розірвання договору. З неї можна зрозуміти, що існує проблема відсутності

чітких правил оформлення договорів будівельного підряду. А саме відсутність календарного плану робіт, що і було причиною спору [15].

В постанові Верховного Суду №911/1433/18 ТОВ «Будмир» звернувся з позовом до ДП «Міжнародний аеропорт «Бориспіль» про визнання недійсним правочину щодо одностороннього розірвання договору. Причиною звернення до суду був той факт, що відповідач відмовився від договору підряду, що заявнику не сподобалось, і він зазначив, що прострочення виконання підрядних робіт та не продовження строку банківської гарантії повернення авансового платежу зі сторони підрядника, які слугували підставою для відмови від Договору підряду за спірним одностороннім правочином, були обумовлені діями самого замовника. Позов було задоволено частково, через те, що не було встановлено факту одностороннього розірвання договору, і виходячи з цього можна зрозуміти, що існує прогалина в будівельному законодавстві з приводу неточності понять [13].

Ще однією цікавою темою для досліджень, яка може стати причиною для звернення до суду, є – установлення факту того, що договір будівельного підряду - дійсний. Наприклад, в постанові №566/1115/17 розглядався факт дійсності усного договору будівельного підряду. Наявність його не була встановлена, тому в позові відмовили [16].

Через постійну необхідність правового регулювання вбачаємо недосконалість законодавства, яке не встигає змінюватись у зв'язку зі швидким розвитком правових відносин. Подеколи законодавство потребує більш деталізованого тлумачення задля уникнення неузгодженостей та суперечностей.

Очевидно, що нормативно-правові аспекти даної галузі потребують систематизації та досконалої схеми управління ситуаціями, що виникають під час даної діяльності. На сьогодні потрібне створення умов для застосування вітчизняними суб'єктами господарювання міжнародно-визнаних форм будівельних контрактів, міжнародних звичаїв, рекомендацій

міжнародних організацій як механізмів подолання вад правового регулювання договірних відносин у будівництві [39, с.89].

Було комплексно досліджено договір будівельного підряду у частині прав, обов'язків та ступені відповідальності сторін. Обов'язками підрядника є збудувати та здати у встановлений строк об'єкт або виконати інші будівельні роботи відповідно до проєктно-кошторисних документів. До обов'язків замовника відносяться: надати підрядникові будівельний майданчик, а також якщо саме на цьому підряднику не лежить обов'язок розробити проєктно-кошторисну документацію, то замовник зобов'язаний передати її; прийняти роботу та розрахуватись за неї. Щодо відповідальності то, загалом, застосовуються основні принципи та підстави цивільно-правової відповідальності, а також правила про відповідальність за порушення звичайного підрядного договору. Також існує відповідальність сторін за порушення конкретних обов'язків за договором будівельного підряду. Визначили, що до сторін договору будівельного підряду можуть застосовуватись як договірні, так і позадоговірні відповідальність. Окремо, було проаналізовано судову практику України, і на основі якої, було з'ясовано найголовніші проблемні аспекти, такі як: визначення істотних умов договору на рівні підзаконного акту ширше, ніж на рівні закону, відсутність чітких правил оформлення договору будівельного підряду, та інші.

2.2. Виконання договору та прийняття робіт за договором будівельного підряду

На сьогодні безпосередньо питання висвітлення особливостей договору підряду на будівельні роботи є недостатнім. Такі договори є специфічними для українських реалій, породжують багато спорів щодо їх істотних умов та взаємовимог, якими при тому часто нехтують на практиці.

Біленко М.С. вважає, що значення відповідного договору полягає в тому, що цей договір як юридичний факт, який породжує, змінює або припиняє взаємні права та обов'язки сторін, та для замовника є гарантією того, що його потреби в результаті виконання певних робіт будуть задоволені належним чином у відповідності до договору, для підрядника договір є гарантією того, що його робота буде затребувана, а її результати будуть еквівалентно оплачені [33 с. 105].

Відповідно, такий вид договору має ряд особливостей, серед яких виокремимо наступні: відповідні роботи виконуються на передбаченому договором об'єкті; особливий предмет договору; тривалість договірних відносин між замовником та підрядником, а також їх співпраця у з ціллю виконанні договірних зобов'язань; наявність системи спеціальних нормативних актів, що регулюють відносини договору будівництва (державні будівельні норми, санітарно-епідеміологічні стандарти); такий договір має бути в письмовому вигляді та обов'язкове затвердження проєктної документації та отримання необхідних ліцензій [21].

Обидві сторони мають жорстко притримуватися вимог будівельної та пожежної безпеки.

На наш погляд, до особливостей договору підряду можна віднести ще підвищену небезпеку на об'єктах будівництва, і відповідно чітка необхідність дотримання будівельних норм та норм безпеки на будівництва обома сторонами [30].

Складність договору підяду на будівництво обумовлена охопленням широкого кола зв'язків у сфері будівництва. Тому договір будівництва характеризується складною та багаторівневою структурою договірних відносин. Адже контракт на будівництво, крім виконання основної функції, також стосується відносин у сфері постачання, зберігання, надання інших супровідних послуг [42].

Виконання договірного зобов'язання передбачає систему послідовних фактичних чи юридичних дій замовника та підрядника, спрямованих на виконання такого договору задля досягнення кінцевої мети зобов'язання. Також відповідна консервація будівельного майданчика не припиняє виконання договірних зобов'язань сторін. Тому після зникнення об'єктивних причин, що спричинили консервацію, сторони можуть продовжувати виконувати роботи відповідно до раніше укладеного договору, або, у разі необхідності, змінити його відповідно до нововиявлених обставин.

Також, Луців М.С. акцентує увагу на тому, що відшкодування втрат та шкоди, пов'язаної з пошкодженням будівельного майна, не може вважатися цивільно-правовою відповідальністю. Відповідна компенсація витрат охоплюється відповідно до умов договору та вимог законодавства, змістом обов'язку підрядника здати завершений об'єкт відповідно до угоди [51, с.128]. Нажаль, чинне законодавство України не встановлює конкретних санкцій за затримку виконання підрядником свого зобов'язання, і відповідно, рекомендується відповідні умови прописати в самому договорі.

Таким чином, передача виконаних робіт за договором будівельного підяду підрядником, та прийняття їх замовником оформляються належно засвідченим актом, підписаним обома сторонами. Якщо одна зі сторін відмовляється підписати акт, то вона має обґрунтувати відмову під підписання акту та засвідчити письмово претензії з підписом в акті, який також підписується іншою стороною. У разі обґрунтованості таких претензій інша сторона зобов'язана усунути їх у визначений законодавством або договором підяду строк. У разі, якщо між сторонами виникли претензії, які

вони не можуть вирішити особисто, то в подальшому вони вирішуються в судовому порядку.

Акт, підписаний однією стороною, може бути визнаний судом недійсним лише у разі, якщо мотиви відмови другої сторони від підписання акта визнані судом обґрунтованими.

Прийняття робіт може здійснюватися після попереднього випробування, якщо це передбачено договором будівельного підряду або впливає з характеру робіт. У цьому випадку прийняття робіт може здійснюватися лише у разі позитивного результату попереднього випробування.

Відповідно, результати виконаних робіт слід розглядати не як універсальний об'єкт, а як об'єкт окремої сфери цивільного права. Правовий режим відносин формує такий об'єкт цивільних правовідносин, як «результат роботи» і відрізняє його від інших об'єктів, що є подібними за визначенням, але різними з точки зору правового режиму певних цивільних правовідносин відносини [51, с. 129].

При цьому, досліджуючи судову практику можемо вказати, що правовідносини між сторонами мають підлягати особливій увазі, особливо в частині належного виконання свої обов'язків.

В кожному спорі є дві сторони, і як правило у кожної сторони є своя точка зору. В більшості випадків такими точками зору є: зі сторони замовника – підрядником робота викона не в повному обсязі або неякісно, через що не оплачується. Або ж зі сторони підрядника, який виконав роботи в повному обсязі відповідно до умов проектної документації, а замовник відмовляється перераховувати чесно зароблені гроші [63].

Особливу складність в даній категорії договорів відіграє встановлення належних правовідносин між сторонами договору. Відзначимо, що такі договори традиційно мають ознаки нігілізму, постійних порушень істотних вимог щодо строків, слідування плану зі сторони підрядника. Аналізуючи Постанову Верховного Суду у справі № 910/10233/20 від 16 березня 2021

року, щодо відповідальності за неналежне виконання зобов'язань за договором будівельного підяду, в якій Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду розглядав питання правовідносин між підрядником та замовником відповідно договору підяду будівельних робіт [17].

У даному випадку, склалася досить традиційна для українських реалій ситуація, коли підрядник після підписання договору та отримання авансу не розпочав роботи у встановлені строки. Відповідно, замовник згідно вимог договору розірвав договір в односторонньому порядку через порушення істотних умов договору зі сторони підрядника та зажадав повернути невикористаний підрядником аванс. Суд дійшов висновку, в даній справі правильно застосовані положення статті 1212 ЦК України про стягнення авансу як безпідставно набутих коштів [2].

Відповідно, на наш погляд результати виконаних робіт мають включати в себе не тільки сам об'єкт, а і його процес виконання у відповідності до вимог нормативів та технічних вимог. Особливо важливим є результат належного виконання робіт згідно до стандартів, що встановлюються до такого виду робіт. Також, важливими є заходи щодо збереження, охорони довкілля, які передбачені законодавством. Необхідним результатом є дотримання вимог пожежної безпеки, санітарно-епідеміологічних вимог та правил праці на об'єктах підвищеної небезпеки. Чітко має бути дотриманий затверджений план робіт, та вимоги проєктної документації [29].

Нажаль, цими правилами доволі часто нехтують при виконанні робіт, а через особливості окремих робіт їх виявлення може бути досить пізнім та мати негативні наслідки. Наприклад: загорання електрики через неправильно прокладену проводку. В таких випадках, дуже складною є доказова база та можливість притягнення до відповідальності, особливо через декілька років. Ми, в такому випадку, пропонуємо закріпити в ЦК України норми, що регулюють вимогу до підрядника при підписанні договору дотримуватися

усіх необхідних вимог. Також, важливо встановити підвищену відповідальність за порушення таких норм, навіть якщо, вони не мали негативних наслідків.

Порушення норм будівництва може вести до наступної відповідальності за таке будівництво. Саме така справа вирішувалася в 2020 році, коли було здійснено будівництво без належного повідомлення про початок виконання робіт та затвердження проекту на земельній ділянці не призначеній до будівництва.

Постанова від 29 січня 2020 року № 822/2149/18 (адміністративне провадження №К/9901/5732/19) визнала особу винною у вчиненні самовільного будівництва, що підлягає знесенню [18].

Далі, на наш погляд, важливо розглянути можливість поширення типових договорів підряду на виконання будівельних робіт з так званим «колективним підрядником». На практиці, прораб або інша відповідальна особа підписує договір зі сторони підрядника, гарантуючи якість робіт. При цьому часто можлива ситуація, коли на будівництві можуть бути присутні нелегальні працівники, які мають незафіксовані юридично трудові чи підрядні відносини з керівником сторони підрядника. А у разі завдання ними шкоди об'єкту, чи власному життю та здоров'ю внаслідок недбалості чи порушенні норм роботи, може виникнути юридично складна ситуація з перевіркою та притягненням до відповідальності винних осіб, що ускладнить реалізацію безпосереднього об'єкту будівництва.

Більше того, на наш погляд важливо підсилити вимогу до строків робіт, що досить часто на практиці порушується. І звичайно, потрібно запровадити додаткові предметні перевірки за державному рівні на предмет дотримання вимог, а також підстав будівельних робіт.

Постанова у справі № 910/7446/18 від 06 грудня 2019 року вказує на іншу сторону правовідносин між сторонами таких договорів. Згідно даної справи, підрядник, що і є позивачем, належним чином виконав підрядні будівельні роботи за договором підряду, та передав замовнику акти

виконаних робіт і довідки про вартість виконаних будівельних робіт і використаних матеріалів, яких замовник безпідставно не підписав, при цьому обґрунтованих заперечень не надав, коштів не сплатив. При цьому замовник стверджував, що підрядник не надсилав акти їх, і в суді підрядник не зміг надати жодного належного доказу на підтвердження факту направлення замовникові протягом дії договору відповідних актів. При цьому факт належного виконання робіт був підтверджений висновком експертної комісії.

Відповідно суд, постановив, що це не є перешкодою для оплати фактично виконаних робіт [19].

Натомість Постанова у справі № 922/2297/20 від 15 червня 2021 року вирішує питання щодо виявлених замовником недоліків робіт за результатом виконання договору підряду на капітальне будівництво, у якій замовник звинувачує підрядника в неналежному виконанні робіт.

Суд дійшов висновку, що законодавець покладає обов'язок довести той факт, що виявлені недоліки або дефекти при експлуатації об'єкта виникли не з його вини саме на підрядника. Відповідно, з підрядника було стягнуто штраф у повній мірі [20].

Отже, договір підряду на будівництво є важливим договором в сучасному суспільстві на шляху до розбудови новітніх будівель, реконструкції старих та загального відновлення країни. Тому, належна реалізація та виконання договору підряду на будівельні роботи є необхідною умовою подальшого розвитку держави. Зрозуміли, що виконана робота за договором будівельного підряду передається підрядником, та приймається замовником з оформленням належно засвідченого акту, який повинен бути підписаний обома сторонами. Якщо ж у однієї зі сторін з'являються сумніви, і вона відмовляється підписувати акт, то вона має обґрунтувати свою відмову підписати даний акт, та оформити письмову претензію, яку повинна підписати інша сторона. Також, під час аналізу судової практики було з'ясовано, що правильне оформлення правовідносин між сторонами у сфері

будівельного підряду має підлягати особливій увазі, особливо в частині належного виконання свої обов'язків. Зрозуміли, що результати виконаних робіт мають включати в себе не тільки сам об'єкт, а і його процес виконання у відповідності до вимог нормативів та технічних вимог.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Після проведення дослідження правової регламентації будівельного підряду на підставі викладеної у випускній кваліфікаційній роботі інформації, можна підсумувати наступне:

1. Договір будівельного підряду потрібен для вчинення замовником замовлення за допомогою проєктно-кошторисної документації будівельних й інших схожих робіт у підрядника і направлений на отримання результату – завершеного будівництва об'єкту чи закінчених робіт, які були пов'язані із будівництвом. Було виокремлено існування моністичної та плюралістичної точки зору існування предмету договору, і після цього можна зрозуміти, що предметом даного договору є не підрядні роботи, а результат цих робіт у сфері будівництва. Визначили, що до елементів договору будівельного підряду відносяться саме - суб'єкти, зміст та предмет. До суб'єктів договору відносять саме його сторони, а саме замовника та підрядника. Також, можна віднести й інших суб'єктів, а саме тих які можуть бути залучені до відносин будівельного підряду, такі як: проєктні організації, фірми які займаються постачанням обладнання, субпідрядники та інші. До об'єкта договору будівельного підряду ми відносимо результати будівельних робіт, які можна побачити в ч. 2 ст. 875 ЦК України. Змістом нашого договору є усі ті умови, які зазначені в договорі будівельного підряду й за допомогою яких врегульовуються питання, які пов'язані з правовідносинами між відповідними суб'єктами.

Правова регламентація будівельного підряду забезпечується значною кількістю нормативно-правових актів різного галузевого спрямування, що містять норми як приватно-правового, так і публічно-правового змісту. В контексті визначення порядку встановлення, зміни та припинення договірних відносин будівельного підряду першорядне значення мають норми ЦК України, ГК України, низки підзаконних нормативно-правових актів, включно з постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження

Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві». Разом з тим, динаміка зазначених договірних відносин напряму пов'язана з додержанням численних публічно-правових приписів у сфері містобудування, дозвільної діяльності, ліцензування тощо.

2. Було з'ясовано, що під укладенням договору будівельного підряду розуміється, процедура погодження намірів сторін та вибір умов договору, а також надання цим умовам відповідної форми договору. Визначено, порядок укладення договору: розробка, направлення проекту договору та відповідь на пропозицію про укладення договору. Визначили, основні складові договору, а саме предмет договору, його істотні умови, права і обов'язки сторін, ризики, умови розірвання та умови для внесення змін до договору та ін. Дізналися, хто може бути сторонами, та розібрали, що повинен отримати підрядник для виконання робіт. Проаналізували терміни локального, об'єктного та зведеного кошторисів. Також визначили, як краще підтверджувати ціну договору. З'ясували, що строки виконання робіт визначаються датами їх початку та закінчення. Описали, які помилки найчастіше допускаються при укладенні договору: нерозуміння предмету договору, термінів здачі роботи, ціни договорів та ін. І на кінець, визначили варіанти укладення договору, як шляхом складання одного документа, який підписується сторонами, так і шляхом узгодження умов даного договору за допомогою обміну документами.

3. Комплексно дослідили договір будівельного підряду у частині прав, обов'язків та ступені відповідальності сторін. Обов'язками підрядника є збудувати та здати у встановлений строк об'єкт або виконати інші будівельні роботи відповідно до проектно-кошторисних документів. До обов'язків замовника відносяться: надати підрядникові будівельний майданчик, а також якщо саме на цьому підряднику не лежить обов'язок розробити проектно-кошторисну документацію, то замовник зобов'язаний передати її; прийняти роботу та розрахуватись за неї. Щодо відповідальності то, загалом, застосовуються основні принципи та підстави цивільно-правової

відповідальності, а також правила про відповідальність за порушення звичайного підрядного договору. Але, також існує відповідальності сторін за порушення конкретних обов'язків за договором будівельного підряду. Визначили, що до сторін договору будівельного підряду можуть застосовуватись як договірні, так і позадоговірні відповідальність. Окремо, було проаналізовано судову практику України, і на основі якої, було з'ясовано найголовніші проблемні аспекти, такі як: визначення істотних умов договору на рівні підзаконного акту ширше, ніж на рівні закону, відсутність чітких правил оформлення договору будівельного підряду, та інші.

4. Договір будівельного підряду є значущим договором в нашому суспільстві для будівництва новітніх будівель, реконструкції старих та загального віднови нашої країни. Через це, необхідною умовою подальшого розвитку держави є правильні та чіткі реалізація і виконання нашого типу договору. Зрозуміли, що вся виконана робота за договором передається підрядником, та приймається замовником з оформленням належно засвідченого акту, який повинен бути підписаний обома сторонами. Якщо ж у однієї зі сторін з'являються сумніви, і вона відмовляється підписувати акт, то вона має обгрунтувати свою відмову підписувати даний акт, та оформити письмову претензію, яку повинна підписати інша сторона. Також, під час аналізу судової практики було з'ясовано, що правильне оформлення правовідносин між сторонами у сфері будівельного підряду має підлягати особливій увазі, особливо в частині належного виконання свої обов'язків. Зрозуміли, що результати виконаних робіт мають включати в себе не тільки сам об'єкт, а і його процес виконання у відповідності до вимог нормативів та технічних вимог.

З метою вдосконалення чинного законодавства України з питань договору будівельного підряду пропонуємо внести наступні зміни та доповнення до деяких законодавчих актів України, а саме:

1. В даний момент, в світі з'являється дуже багато альтернативних способів вирішення спорів, але п. 115 розділу «Відповідальність сторін за

порушення зобов'язань за договором підяду та порядок урегулювання спорів» Постанови від 1 серпня 2005 року № 668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підяду в капітальному будівництві» єдиним видом врегулювання спору, є подача претензії з подальшим зверненням до суду. Даний варіант є доволі не ефективним в наш час. Тому, пропонуємо п.115 викласти у такій редакції: «У разі необхідності відшкодування збитків або застосування інших санкцій сторона, права або законні інтереси якої порушено, з метою вирішення спору має право звернутися до порушника з письмовою претензією, або ж звернутись до медіатора, арбітражу, незалежного експерта, або ж до Ради з врегулювання спорів».

2. В основних законодавчих актах, котрі регулюють договірні відносини в будівництві, існує неузгодженість стосовно назви договору, предметом якого є реалізація робіт з будівництва об'єкта. ЦК України визначає такий договір, як «договір будівельного підяду» а ГК України — як «договір підяду на капітальне будівництво». Тому пропонується взяти приклад із законодавства Франції, та прибрати цю неузгодженість, зазначивши в ГК України термін «договір будівельного підяду», який міститься в ЦК України.

3. Доповнити статтю 318 ГК України «Договір підяду на капітальне будівництво» та викласти у такій редакції: «Договір підяду на капітальне будівництво повинен передбачати: найменування сторін; місце і дату укладення; предмет договору (найменування об'єкта, обсяги і види робіт, передбачених проектом); строки початку і завершення будівництва, виконання робіт; права і обов'язки сторін; вартість і порядок фінансування будівництва об'єкта (робіт); порядок матеріально-технічного, проектного та іншого забезпечення будівництва; режим контролю якості робіт і матеріалів замовником; порядок прийняття об'єкта (робіт); порядок розрахунків за виконані роботи, умови про дефекти і гарантійні строки; умови страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва,

вимоги до організації робіт, умови здійснення авторського та технічного нагляду за виконанням робіт, порядок усунення недоліків, відповідальність сторін (відшкодування збитків); урегулювання спорів, підстави та умови зміни і розірвання договору».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Господарський кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 436-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#n2> (дата звернення: 14 травня 2021).
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435 URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv/page> (дата звернення: 14 травня 2021).
3. Про автомобільні дороги: Закон України від 08.09.2005 № 2862-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2862-15> (дата звернення: 14 травня 2021).
4. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text> (дата звернення: 14 травня 2021).
5. Про будівельні норми: Закон України від 05.11.2009 № 1704-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text> (дата звернення: 14 травня 2021).
6. Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності: Закон України від 06.09.2005 № 2806-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2806-15> (дата звернення: 14 травня 2021).
7. Про ліцензування видів господарської діяльності: Закон України від 02.03.2015 № 222-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/222-19#Text> (дата звернення: 14 травня 2021).
8. Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт: Постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 466 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення: 14 травня 2021).
9. Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві: Постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 року № 668 URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/668-2005-%D0%BF#Text> (дата звернення: 14 травня 2021).

10. Про затвердження Примірного договору підряду в капітальному будівництві: Наказ Держбуд України від 27 жовтня 2005 року №3 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0003667-05#Text> (дата звернення: 14 травня 2021).

11. Про прийняття національного стандарту ДСТУ Б Д.1.1-1:2013: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 5 липня 2013 року № 293 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0293858-13#Text> (дата звернення: 14 травня 2021).

12. Про практику вирішення спорів, пов'язаних із виконанням договорів підряд: Оглядний лист від 18.02.2013 № 01-06/374/2013 URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v_374600-13#Text (дата звернення: 14 травня 2021).

13. Постанова Верховного Суду у складі суддів об'єднаної палати Касаційного господарського суду від 13 вересня 2019, судова справа №911/1433/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84284509> (дата звернення: 14 травня 2021).

14. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 05 лютого 2020, судова справа № 904/2082/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87421710> (дата звернення: 14 травня 2021).

15. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 02 квітня 2019, судова справа № 917/194/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80923003> (дата звернення: 14 травня 2021).

16. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 02 грудня 2019 судова справа № 566/1115/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86275729> (дата звернення: 14 травня 2021).

17. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 16 березня 2021 року № 910/10233/20 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/95567171> (дата звернення: 14 травня 2021).

18. Постанова Верховного Суду у складі судової палати з розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду від 29 січня 2020 року № 822/2149/18 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/87421795> (дата звернення: 14 травня 2021).

19. Постанова Об'єднаної палати Верховного Суду у складі суддів Касаційного господарського суду від 06 грудня 2019 року № 910/7446/18 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/86336744> (дата звернення: 14 травня 2021).

20. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 15 червня 2021 року № 922/2297/20 URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/97698986> (дата звернення: 21 вересня 2021).

21. Ліцензійні умови провадження господарської діяльності з будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками. 2021. URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2021/03/licenzijni-umovy-10.03.2021.docx> (дата звернення: 21 вересня 2021).

22. Акт про «Надання житлових грантів, будівництво та відновлення» (Housing Grants, Construction and Regeneration Act 1996) URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/53/data.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).

23. Цивільний кодекс Німеччини (Bürgerliches Gesetzbuch Deutschlands)

24. Цивільний кодекс Польщі (Kodeks cywilny) від 23.04.1964 URL: <https://www.ebrd.com/downloads/legal/core/poland.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).

25. Цивільний кодекс Республіки Чехія (Zákon občanský zákoník) від 03.02.2012 № 89/2012 URL: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Civil-Code.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).
26. Цивільний кодекс Франції (Code civil des Français (Code Napoléon))
27. Правила визначення вартості будівництва. ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 URL: https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2015/12/DSTU1.1-1_z_-Zm_pouu-1.pdf (дата звернення: 21 вересня 2021).
28. Адам В.М. та інші, за ред. Долинської М.С. Проблеми правового регулювання договірних відносин суб'єктів господарювання: монографія. Львів. ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2019. 247 с. URL: <http://surl.li/auiio> (дата звернення: 21 вересня 2021).
29. Банасевич І.І. Виконання і відповідальність за договорами на виконання підрядних робіт за державним замовленням. *Юриспруденція: теорія і практика*. 2007. №3. С.2-9. URL: <http://194.44.152.155/elib/local/1799.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).
30. Бартош С. Б. Правильний договір підяду: мінімізуємо ризики. *Журнал головного інженера*. №2. 2019. С. 28-35 URL: <https://bargen.com.ua/wp-content/uploads/2019/03/Dogovir-pidryadu.-YAk-pravilno-uklasti.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).
31. Біленко М. С. Правова природа договору будівельного підяду. *Питання розвитку договірних відносин*. 2014. № 3. С.104-107. URL: <http://ppp-journal.kiev.ua/archive/2014/13/32.pdf>. (дата звернення: 21 вересня 2021).
32. Біленко М.С. Договір будівельного підяду в цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2012. 214 с.
33. Біленко М.С. Правова природа договору будівельного підяду. *Питання розвитку договірних відносин*. 2017. № 2. С. 104-106. URL: <http://ppp-journal.kiev.ua/archive/2014/13/32.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).

34. Бонтлаб В.В., Панасюк С.В. Елементи договору: цивільно-правовий аспект. *Журнал східноєвропейського права*. 2014. № 7 с. 3-8. URL: http://easternlaw.com.ua/wpcontent/uploads/2014/09/bontlab_panasiuk_7.pdf (дата звернення: 21 вересня 2021).
35. Вавженчук С.Я. До питання класифікації договорів на односторонні та взаємні, відплатні та безвідплатні. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. С.5-10 URL: <http://pgr-journal.kiev.ua/archive/2021/6/1.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).
36. Вавженчук С.Я. До питання класифікації договорів на консенсуальні та реальні договори. Частина 2. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. С. 11-15. URL: <http://pgr-journal.kiev.ua/archive/2020/10/3.pdf>
37. Вавженчук С.Я. Істотні умови договору будівельного підряду. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. № 8. С. 9-13. URL: <http://pgr-journal.kiev.ua/archive/2018/8/3.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).
38. Вознюк М.А., Садов'як М.С. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва. *Інвестиційно-інноваційна діяльність*. 2016 випуск 2 (118) с. 57-60 URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/sepspu_2016_2_14
39. Гаврилов А. В. Проблеми і ризику при реалізації договорів будівельного підряду в Україні: Державно-Управлінський аспект. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. С. 87-91. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/13_2018/19.pdf (дата звернення: 21 вересня 2021).
40. Гриняк А.Б. Договірне регулювання підрядних відносин у підприємницькій діяльності. *Підприємництво, господарство і право*. 2015. № 9. С. 3-7. URL: <http://pgr-journal.kiev.ua/archive/v9/2.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).
41. Гнидка М.В. Причини визнання договору неукладеним. *Освітня платформа Legal High School*. 2019 URL: <http://surl.li/avhbe> (дата звернення: 21 вересня 2021).

42. Дзера О.В. Цивільне право України. Особлива частина. Київ: *Юрінком Інтер*. 2017. 1176 с. URL: <https://westudents.com.ua/knigi/480-tsvivlne-pravo-ukrani-osobliva-chastina-dzera-ov.html> (дата звернення: 21 вересня 2021).
43. Иоффе О. С. Обязательственное право. О. С. Иоффе. М. Юрид. лит., 1975. 880 с. URL: <http://surl.li/aufum> (дата звернення: 21 вересня 2021).
44. Ізарова І.О. Правова природа договорів підряду у сфері проектування. *Держава і право*. 2011. Вип. 53. С. 360-365. URL: <http://dspace.nbuu.gov.ua/bitstream/handle/123456789/63647/59-Izarova.pdf?sequence=1> (дата звернення: 21 вересня 2021).
45. Канзафарова І. С. Теоретичні основи цивільно-правової відповідальності в Україні: дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2007. 453 с. URL: <http://dspace.onu.edu.ua:8080/bitstream/123456789/29953/1/Disser.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).
46. Ківалова Т. С. Зобов'язання відшкодування шкоди за цивільним законодавством України: теоретичні проблеми: автореф. дис... докт. юрид. наук: 12.00.03 Т. С. Ківалова. Одеса, 2009. 40 с. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/bitstream/handle/11300/1189/%d0%9a%d1%96%d0%b2%d0%b0%d0%bb%d0%be%d0%b2%d0%b0.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (дата звернення: 21 вересня 2021).
47. Колісникова Г.В., Беркела Г.Ю. Співвідношення договору будівельного підряду та договору підряду на капітальне будівництво. *Журнал східноєвропейського права*. 2020. №76. С. 48-54. URL: http://easternlaw.com.ua/wpcontent/uploads/2020/05/kolisnykova_berkela_76.pdf (дата звернення: 21 вересня 2021).
48. Короєд С.О. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. Станом на 05.02.2019 р. Київ: Центр учбової літератури, 2019. 1168 с.
49. Коссака В.М. Правове регулювання строків у капітальному будівництві *К. Будівельник*, 1991. 144 с.

50. Кучаковська М.Н. Правове регулювання договору підряду на будівництво: окремі аспекти. *Підприємництво, господарство і прав.* №5. 2017. С.58-62 URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2017/5/14.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).
51. Луців М.С. Цивільно-правові способи захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла: дис... на здобуття наук. ступеня д-ра філ.-ії з права: Львів. 2020. 203 с.
52. Луць В.В. Контракти в підприємницькій діяльності: навч. *Посіб. 2-е вид., перероб. I допов.* Київ. Юрніком Інтер, 2008, 576 с. URL: <http://www.kul-lib.narod.ru/bibl.files/free/pidpryemec/02.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).
53. Малиновська М.М. Як відмовитись від договору підряду та не втратити свої кошти. *Юридична газета.* №15(721). 2020р URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/yak-vidmovitis-vid-dogovoru-pidryadu-ta-ne-vtratiti-svoyi-koshti.html> (дата звернення: 21 вересня 2021).
54. Микитей А. О. Відповідальність сторін за договором будівельного підряду. *Традиції та новації юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє.* Одеса, 2017. С. 586-588.
55. Недошовенко А.О. Загальний і спеціальний порядок укладення договору будівельного підряду. *Науковий вісник УНУ. Серія ПРАВО №55,* 2019 с. 133-138.
56. Недошовенко А.О. Договір будівельного підряду та договір підряду на капітальне будівництво: порівняльна характеристика та особливості правового регулювання. *Часопис Київського університету права.* № 1. 2017 С. 394-399. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkup_2017_1_90 (дата звернення: 21 вересня 2021).
57. Недошовенко А.О. Елементи договору будівельного підряду. *Часопис Національного університету "Острозька академія". Серія "Право".* 2015. №1(11) URL: <https://lj.oa.edu.ua/articles/2015/n1/15naodbp.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).

58. Недошовенко А.О. Організаційно-правові передумови укладення договору будівельного підряду. *Право і суспільство*. 2014. №4, с. 67-73 URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pis_2014_4_14 (дата звернення: 21 вересня 2021).

59. Ніколаєв. К. Контракти FIDIC в Україні — вже невідворотний процес. *Юридична газета Online*. 14/04/2021. URL: <https://yur-gazeta.com/interview/kontrakti-fidic-v-ukrayini--vzhe-nevidvorotniy-proces.html> (дата звернення: 21 вересня 2021).

60. Процьків Н.М. Особливості розірвання договору будівельного підряду. Збірник тез. Перша наук. практ. Кон. Київ. 2017 с. 145-148 URL: <http://surl.li/aufyb> (дата звернення: 21 вересня 2021).

61. Сенік С. В. Правове регулювання договірних відносин генеральних підрядників та субпідрядників у будівельному будівництві : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес», 2006. 19 с.

62. Скидан О.В. Права, обов'язки та відповідальність сторін за договором будівельного підряду. *Правове регулювання цивільних відносин*. Київ: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2021. С. 55-59.

63. Ступак А.Ю. Спори в сфері будівництва. 2021. URL: <https://blog.liga.net/user/astupak/article/40811> (дата звернення: 21 вересня 2021).

64. Слободська І.А., Стешенко М.В. Договір будівельного підряду, як регулятор відносин у сфері будівництва. *Юридичний вісник 1 (54)*, 2020. С. 120-126. URL: <https://jrn1.nau.edu.ua/index.php/UV/article/view/14549> (дата звернення: 21 вересня 2021).

65. Заїка Ю. О. Українське цивільне право: навч. посіб. Ю. О. Заїка. К. Істина, 2005. 312 с. URL: <http://194.44.152.155/elib/local/sk700610.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).

66. Сук О. Загальні проблеми відповідальності за договором будівельного підряду. *Юриспруденція: теорія і практика: Щомісячний науково-практичний журнал*. 2008. № 1. С. 27.

67. Договір Будівельного підряду. Приклад оформлення. URL: <https://instaco.com.ua/create-document/dogovir-budivelnogo-pidryadu-na-perevirku> (дата звернення: 21 вересня 2021).

68. Словник української мови: в 11 томах. том 2 АН УРСР. Інститут мовознавства за ред. І. К. Білодіда. К. : Наукова думка, 1971. 547 с.

69. Цивільне право України: Академічний курс. Підруч. У двох томах. За заг. ред. Я. М. Шевченко. Т. 1. 520 С.

70. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України, за заг. Ред. д.ю.н. Грудницької С.М. Київ. *Центр учбової літератури*. 2017. 496 С.

71. Реформування нормативно-правового регулювання будівельної галузі України. Підсумковий звіт. 27.10.2020 URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2021/04/s.spryyannya-zaprovadzhennyu-mizhnarodno-vyznanyh-form-dogovoriv-fidic-v-dogovirnu-praktyku-v-ukrayini.pdf> (дата звернення: 21 вересня 2021).