Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра міжнародного, цивільного та комерційного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

ВІДМОВА ВІД ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

Студента 2 курсу, 7 м групи,
спеціальності 081 «Право»,
спеціалізації
«Цивільне право і процес» _____ Зуба Івана Івановича

Науковий керівник
к.ю.н. _____ Софіюк Тарас Олександрович

Гарант освітньої програми
д.ю.н. _____ Примак Володимир Дмитрович

Київ-2021

ЗМІСТ

ВСТУП 3

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ЗА ДОГОВОРОМ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ 6

1.1 Джерела правового регулювання зобов'язань за договором будівельного підряду 6

1.2 Поняття, сфера застосування та правова природа договору будівельного підряду 12

1.3 Порядок та підстави відмови від договору будівельного підряду 20

РОЗДІЛ 2. ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ВІДМОВИ ВІД ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ 24

2.1 Істотні умови договору будівельного підряду та особливості відмови від нього (розірвання договору) внаслідок їх порушення на різних стадіях виконання договору 24

2.2 Аналіз судової практики вирішення спорів, пов'язаних з відмовою від договору будівельного підряду та її наслідками 30

2.3 Порядок та умови відшкодування шкоди, що виникла в процесі відмови від договору будівельного підряду 34

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ 43

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 48

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. В останні роки в Україні збільшились темпи будівництва житлових будинків, промислових будівель, торговельних комплексів, доріг та інших об'єктів, замовником в яких виступають як приватні комерційні структури, так і держава. Будівельні роботи виконуються за договором будівельного підряду, зміст та умови якого регулюються нормативно-правовими актами України. Договір будівельного підряду є одним з документів, що регулює відносини у сфері виконання будівельних робіт. Даний договір регламентує ряд моментів, які виникають під час виконання будівельних підрядних робіт [6]. Вимоги до складу та окремих умов договору будівельного підряду регулюються Цивільним та Господарським кодексами України, а також рядом законів, постанов та інших нормативно–правових актів. Виходячи з цього, можна стверджувати, що навколо даних договірних відносин існує цілий інститут будівельного підряду, який в свою чергу має ряд суперечливих та проблемних моментів, які виникають як на законодавчому рівні у випадку прийняття нових нормативно–правових актів чи втрати чинності попередніх, так і у практичному застосуванні під час укладання та виконання договорів будівельного підряду. Тому дослідження проблематики функціонування інституту будівельного підряду та шляхів нормативно–правового чи прикладного вирішення існуючих проблем є актуальним в сучасних умовах.

Проте існує проблема віднесення договору будівельного підряду до певної галузі права, оскільки поняття цього договору розкривається і в Цивільному кодексі України, і в Господарському кодексі в контексті підряду на капітальне будівництво.

Проблеми та загрози під час відмови від виконання договорів будівельного підряду в Україні залишаються досить відкритим питанням і потребують окремого розгляду в контексті наслідків від повної чи часткової

відмови від договору будівельного підряду, що може стати предметом наступних наукових розвідок.

Питання правових аспектів функціонування відмови від договору будівельного підряду та його регламентованих елементів розглядалось такими дослідниками, як С. Вавженчук[29], А. Гриняк[33], І. Слободська[70] та іншими сучасними фахівцями в сфері правознавства.

Мета дослідження. Встановлення особливостей правового регулювання суспільних відносин з приводу застосування такого способу цивільно-правового засобу, як відмова від договору будівельного підряду.

Виходячи з мети, можна сформулювати наступні **завдання:**

– Оглянути джерела правового регулювання зобов'язань за договором будівельного підряду та відмовою від нього

– Визначити поняття, сферу застосування та правову природу відмови від договору будівельного підряду

– Дослідити порядок та підстави відмови від договору будівельного підряду

– Проаналізувати істотні умови договору будівельного підряду та особливості відмови від нього (розірвання договору) внаслідок їх порушення на різних стадіях виконання договору

– Провести аналіз судової практики вирішення спорів, пов'язаних з відмовою від договору будівельного підряду та її наслідками

– Дослідити порядок та умови відшкодування шкоди, що виникла в процесі відмови від договору будівельного підряду

Об'єктом дослідження є договірні правові відносини, які виникають внаслідок укладення договору будівельного підряду та відмови від нього.

Предметом дослідження є відмова від договору будівельного підряду.

Методи дослідження. Виходячи з мети та завдань, в роботі використано ряд методів наукових досліджень. Основними методами

дослідження є історико-правовий, загальнотеоретичний, формально-логічний.

При виконанні кваліфікаційної роботи був використаний загальнотеоретичний метод, який застосовувався для вивчення особливостей відмови від договору будівельного підряду.

Із застосуванням формально-логічного методу була опрацьована наукова література стосовно теми дослідження і аналізувалась практика Верховного Суду, інших судів України з проблем, пов'язаних з відмовою від договору будівельного підряду.

З допомогою історико-правового методу вдалося дослідити розвиток інституту будівельного підряду.

Наукова новизна випускної кваліфікаційної роботи присвячена огляду основних питань стосовно договору будівельного підряду та визначенню вимог до істотних умов даного договору. В статті виокремлено основні проблемні питання, які виникають при укладенні договорів будівельного підряду.

Окремі положення випускної кваліфікаційної роботи викладено у статті «Правова природа та умови договору будівельного підряду», що опублікована у збірнику наукових статей «Правове регулювання цивільних відносин». К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2021. С.117.

Структура випускної кваліфікаційної роботи. Робота складається зі вступу, двох розділів з підрозділами, висновків та переліку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 56 сторінок. Список використаних джерел складається з 73 найменувань.

РОЗДІЛ 1
ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ЗА ДОГОВОРОМ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

1.1 Джерела правового регулювання зобов'язань за договором будівельного підряду

Основним нормативно-правовим актом, в якому прямо регулюються відносини стосовно договору будівельного порядку, є Цивільний кодекс України [1], зокрема, параграф 3 глави 61 «Підряд», присвячений відносинам стосовно будівельного підряду.

Згідно зі ст. 875 Цивільного кодексу України [1] договір будівельного підряду містить наступні зобов'язання сторін: «підрядник зобов'язується збудувати і здати у встановлений строк об'єкт або виконати інші будівельні роботи відповідно до проектно-кошторисної документації, а 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 або закінчені будівельні роботи та оплатити їх» [1]. Таким чином, договір будівельного підряду є різновидом договору підряду, а отже, регулювання зобов'язань по даному виду договору відбувається не лише через спеціальні норми, які регламентують будівельний підряд безпосередньо (ст.ст. 875–886), а також через норми, які регулюють загальні положення про підрядні відносини та зобов'язання[54, с. 394-399]

Отже, ми визначили, що основним джерелом правового регулювання зобов'язань по договору будівельного підряду є Цивільний кодекс України. На цей договір поширюють свою дію також норми Господарського кодексу України [2], Постанови КМУ №668 від 01.08.2005 р. «Про затвердження

Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» [5] та інших нормативно-правових актів.

Характерною особливістю будівельного договору є те, що він укладається на нове будівництво, реконструкцію, реконструкцію (технічне переозброєння) підприємств, будівель (у тому числі житлових будинків), будівель, установок, введення в експлуатацію та інших робіт, властивих розташуванню об'єкта [3, с. 1359] .

Стаття 638 ЦК передбачає, що контракт укладається, якщо сторони належним чином домовились про всі основні умови будівельного підряду. Основними умовами договору є:

1) умови, що відносяться безпосередньо до предмета договору,
2) умови, визначені законом як суттєві або необхідні для договорів цього типу,
3) умови, за яких згода має бути досягнута принаймні на основі заяви однієї зі сторін договору [1].

Постанова № 668 [5] передбачає, що основними умовами в договорі будівельного підряду є [55, с. 1-13]:

- найменування та реквізити сторін;
- місце та дата укладення договору;
- предмет договору;
- договірна ціна;
- дати початку та закінчення робіт (будівництво об'єкта)
- права та обов'язки;
- порядок забезпечення виконання договірних зобов'язань;
- умови страхування від ризиків випадкового руйнування або пошкодження будівельної конструкції;
- режим надання робіт доступними з проектною документацією, ресурсами та послугами;
- процедура субпідряду;
- вимоги до організації робіт;

- процедура контролю якості ресурсів клієнтом;
- умови авторського та технічного нагляду за виконанням робіт ;
- джерела та режим фінансування робіт (будівництво об'єкта);
- порядок оплати виконаної роботи;
- порядок здачі-отримання готових робіт (будівельний об'єкт);
- періоди забезпечення якості виконаних робіт (експлуатація будівельної конструкції), процедура усунення дефектів;
- відповідальність сторін за порушення договору;
- процедура врегулювання спору;
- порядок зміни договору та його розірвання.

Предметом такого договору є результат робіт у вигляді закінченого будівництва об’єкта або закінчених будівельних робіт, що виконуються підрядником відповідно до проектно-кошторисної документації.

Власником результату роботи або об’єкта будівництва є клієнт, якщо договором не передбачено інше [57, с. 52-60].

У договорі сторони вказують назву будівлі та її місце розташування, основні параметри, склад та обсяг робіт, які передбачені проектною документацією та іншими показниками, що характеризують предмет договору [37, с. 201].

Відповідно до пункту 17 Постанови № 668 [5], невід’ємною частиною договору підряду є календарний графік робіт, в якому зазначаються дати початку та закінчення всіх видів (етапів, комплексів) робіт за договором. Датою закінчення робіт (будівництва об’єкта) вважається дата їх прийняття замовником.

Будівельні та пов’язані з ними будівельні роботи за договором будівельних робіт виконуються на підставі проектної документації, яка визначає обсяг, зміст та вимоги до робіт, а також кошторис витрат, що визначає ціну робіт [58, с. 244].

Згідно з Постановою №668 [5], ціна контракту може бути динамічною (приблизною) або фіксованою. Ціна договору є фіксованою, якщо в договорі не передбачено інше.

У разі укладення договору за результатами аукціону (тендеру), тип договірної ціни та вимоги до кошторису витрат зазначаються у закупівельній документації замовника. Ціна контракту в такому випадку повинна відповідати ціні, зазначеній в тендерній пропозиції підрядником, який є переможцем тендеру [39, с. 228].

Якщо контракт укладається в результаті переговорів між сторонами, рішення про використання орієнтовної або фіксованої ціни контракту, затвердження кошторису витрат та процедура розрахунку приймаються за згодою сторін.

Фіксована ціна може бути змінена лише за взаємною згодою сторін.

Сторони контракту можуть передбачити процедуру визначення фіксованої ціни контракту у разі:

- обставини непереборної сили;

- внесення змін до проектної документації;

- необхідність усунення недоліків роботи, що виникли внаслідок недотримання встановлених вимог проектної документації, доставка якої доручалася замовнику [7, с. 1748];

- уповільнення або зупинка роботи на розсуд замовника або з його вини, якщо це призвело до додаткових витрат для підрядника [65, с. 140];

- зміни в податковому законодавстві, якщо це впливає на витрати на оплату праці;

- значне збільшення (у розмірі, узгодженому сторонами) після укладення договору цін на ресурси, що надаються підрядником, а також на послуги, що надаються йому третіми особами;

- в інших випадках, передбачених договором [5].

Також доцільно розглянути принципи, на яких базується правове регулювання договірних відносин по договорах будівельного підряду. До

основних принципів, що стосуються договірних відносин в цілому та договорів підряду зокрема, є принципи свободи, справедливості, рівності, гуманізму, а також правової визначеності, добросовісності та пропорційності[41, с. 402].

Принцип свободи договірного регулювання правовідносин, регламентований статтею 627 ЦК України [1], дозволяє сторонам договору на власний розсуд визначати свої взаємні права та обов'язки, у тому числі щодо односторонньої відмови від договору [32, с. 32].

Принцип справедливості [66, с .24] в договірних відносинах виражається в тому, що учасник цивільно-правових відносин повинен діяти з дотриманням прав та законних інтересів інших учасників договірних відносин під час здійснення ним суб'єктивних прав і обов'язків, тобто договори будівельного підряду мають враховувати інтереси всіх сторін договору [30, с. 71].

Принцип рівності також є досить схожим на принцип справедливості, він має на увазі те, що всі учасники підрядних правовідносин мають знаходитись в рівних умовах, договір має захищати в рівній мірі права кожного з учасників і гарантувати відсутність дискримінаційних умов щодо жодного з учасників підрядних відносин [59, с. 360].

Принцип гуманності є узагальнюючим принципом, тому стосовно договорів будівельного підряду він не є особливим і пропагує дотримання загальних норм моралі та гуманізму. Зокрема, в договорах підряду цей принцип може реалізовуватись при врахуванні вибору території забудови, цільового призначення тощо (не порушуючи культурну та історичну цінність місцевості чи сусідніх споруд, пам’ятних місць та інших охоронюваних законом територій чи будівель).

Наступні три принципи - правової визначеності, добросовісності та пропорційності – є більш регулятивними.

Принцип правової визначеності означає, що учасники договірних відносин мають усвідомлювати та визнавати правові наслідки своїх дій в

рамках укладеного договору. Цей принцип також підтверджує чинність договору стосовно тих норм права, які діяли на момент його укладення, навіть якщо в процесі його виконання в ці норми було внесено зміни, адже закони не мають зворотної дії і відповідно договори, укладені до набуття чинності новим законом, також не втрачають чинності. Якщо новий закон унеможливлює виконання тих чи інших пунктів договору, учасниками підрядних відносин можуть бути укладені додаткові угоди до договору, які врегульовують зміни в законодавстві та їх наслідки щодо предмету чи окремих умов договору [67, с. 228].

Принцип добросовісності стосується якості виконання договірних зобов'язань, своєчасної оплати та виконання інших умов, і він визначає наявність в договорі будівельного підряду умов, які врівноважують права і відповідальність сторін між собою[59, с. 63].

Принцип пропорційності стосується в першу чергу державного регулювання договірних відносин, а також стверджує, що збиток учасника договірних відносин від обмеження його прав з боку держави повинен бути пропорційним вигоді від реалізації договірних відносин. Цей принцип є найбільш складним з точки зору дотримання, оскільки часто держава, приймаючи ті чи інші нормативно-правові акти, не враховує ряд інтересів учасників вже укладених договорів. Тому договір будівельного підряду має містити застереження щодо форс-мажорних обставин, в тому числі і від набуття чинності нових законодавчих обмежень, яких не існувало на момент обговорення умов договору та його підписання [63, с. 356].

Отже, принципи регулювання договірних відносин в цілому та договорів будівельного підряду зокрема є виваженими та мають велике значення для забезпечення рівності прав та умов для кожного з учасників підрядних відносин.

Таким чином, ми визначили основні нормативно-правові акти, які регламентують функціонування договору будівельного підряду, а також його загальні та спеціальні умови. Проте на практиці виникають питання щодо

окремих умов та можливості їх зміни чи уникнення, тому варто дослідити поняття договору будівельного підряду та істотність його окремих умов.

1.2 Поняття, сфера застосування та правова природа договору будівельного підряду

Правова природа договору будівельного підряду визначається наступними параметрами: консенсуальність, двосторонність, оплатність [71]].

Консенсуальність договору означає погодження сторін з істотними умовами договору. Договір вважається укладеним тільки тоді, коли сторони узгодили всі ці умови, тобто тут не можуть використовуватись типові чи уніфіковані договори, або ж договори, які вважаються укладеними автоматично, якщо інша сторона не заявила про відмову від його укладення. Консенсуальність даного договору має певну особливість – його укладення та виконання розведені у часі, тобто він укладається до початку будівельних робіт, а вже потім починається його виконання, на відміну від інших договорів з нерухомістю [68].

Двосторонність договору полягає у тому, що обидві сторони договору мають певні права та обов’язки, на відміну від тих договорів, де обов’язки покладаються тільки а одну з сторін договірних відносин [62, с. 356].

Оплатність даного договору визначається вартістю підрядних робіт, замовних зобов’язується оплатити роботу виконавця на окремих етапах виконання робіт чи по їх завершенні [60].

Українські науковці, такі як А.Гаврилов, які досліджували правову природу договору будівельного підряду, зазначають, що договір будівельного підряду є ключовим інститутом у галузі будівельного законодавства і є основним механізмом, за допомогою якого сторони мають можливість будувати відносини з урахуванням своїх інтересів та фінансових можливостей. Привабливість договору будівельного підряду полягає у можливості спеціалізації на конкретному типі будівельного підряду або

одночасному виконанні декількох таких робіт, тобто складного (комплексного) типу будівельного підряду [31, с. 89].

Оскільки договір будівельного підряду, а також договір підряду на капітальне будівництво класично вважається укладеним при досягненні згоди з усіх істотних умов договору, слід зазначити, що господарське законодавство передбачає більшу кількість істотних умов договору порівняно з цивільним законодавством [42, с. 48]. На основі аналізу положень про будівельний підряд ЦК України істотними умовами договору будівельного підряду, на думку більшості вчених, є предмет, ціна та строки виконання робіт [54, с. 396].

При цьому ч. 5 ст. 318 ГК України [2] та п. 5 Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві [5] містять значно більший перелік істотних умов договору підряду на капітальне будівництво, а саме – 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; страхування ризиків, фінансові гарантії; відповідальність сторін (відшкодування збитків); урегулювання спорів, підстави та умови зміни і розірвання договору [69, с. 243]. Доцільно зауважити, що перелік істотних умов договору підряду на капітальне будівництво є досить широким, через що на практиці укладання договорів будівельного підряду виникає низка проблем стосовно формулювання та реалізації перелічених істотних умов в залежності від того, чи є будівництво капітальним, а чи укладається договір на окремі види будівельних робіт без врахування призначення цілісної будівлі.

На підставі ст. 318 Господарського кодексу України [2], замовник укладає договір будівельного підряду з однією будівельною організацією, яка виконує функції підрядника.

Однак, беручи до уваги особливості будівельного виробництва та мультидисциплінарний характер робіт, ця будівельна організація може доручити виконання певних видів монтажних чи інших спеціалізованих робіт іншій організації на основі незалежного підряду[61, с. 36-41]. Таким чином, сторонами договірних відносин є замовник, підрядник та спеціалізована організація - субпідрядник. Якщо відносини будуються за наведеною вище схемою, договір укладається, а субпідряд, інші функції клієнта виконує підрядник. Ця схема називається генеральним контрактом, а підрядник - генеральним підрядником. Генеральним підрядником є, як правило, одна організація, яка виконує загальнобудівельні роботи та координує роботи субпідрядників, яких може бути декілька[73, с. 328].

Однак, якщо структура складна, то у випадках та в порядку, встановлених Кабінетом Міністрів України [5], замовник може укласти угоду з двома або більше будівельними компаніями, які можуть, як генеральний підрядник за субпідрядом, доручити конкретні набори робіт для спеціалізованих організацій.

Однак договори на монтаж та інші спеціалізовані роботи з відповідними організаціями може укладати не тільки генеральний підрядник [47, с. 121-127]. Такі контракти можуть бути укладені клієнтом безпосередньо з організацією для виконання роботи. Однак у цьому випадку це буде не субпідряд, а прямий. Слід пам’ятати, що укладення прямих контрактів між замовником та спеціалізованими організаціями відбувається лише за згодою генерального підрядника.

Таким чином, система регулярних контрактів характеризується простою структурою договірних відносин, а система загальних контрактів – складною, особливо враховуючи практику укладання багатосторонніх контрактів у капітальному будівництві, що включає всіх учасників

інвестиційного процесу за одним контрактом: клієнтів, проектувальників, підрядників та субпідрядників, і навіть фінансуючий банк та відповідні виконавчі комітети місцевих депутатських рад.

Договір будівельного підряду, будучи видом договору підряду, має всі родові ознаки, властиві підрядним відносинам, оформленим у вигляді договору [72, с. 102-106]. По-перше, договір будівельного підряду спрямований на виконання певних робіт відповідно до завдання замовника. По-друге, договір будівельного підряду спрямований на виконання тільки таких робіт, які передбачають одержання результату, відокремленого від самої роботи. По-третє, результат будівельних робіт, виконаних за договором будівельного підряду, має індивідуальний характер. Крім цих ознак, договір будівельного підряду має ряд видових відмінностей, властивих саме будівельним договорам, а саме: виконання робіт на об'єкті нерухомості, що нерозривно пов'язаний із землею; виконання робіт, спрямованих на підвищення міцності, стійкості, надійності будинку і спорудження та (або) монтажу обладнання на зазначених об'єктах.

Таким чином, договорі будівельного підряду має всі ознаки, властиві договорам підряду, але має ряд особливостей, пов'язаних з специфікою будівництва і розведеністю його певних етапів у часі.

Погляди сучасних науковців (С.Вавженчук, А. Гриняк) на сутність та окремі умови договору будівельного підряду також є різними, серед яких можна виокремити дві позиції.

Відповідно до однієї з позицій, підтримуваної С. Вавженчуком, предмет будівельного договору є неподільним (унікальним), на основі чого прихильники цієї концепції приходять до висновку, що предметом будівельного договору може бути один із трьох варіантів:

1) предметом договору будівельного підряду є завершене будівництво, а результатом виконання договору є об'єкт, готовий до здачі;

2) предмет договору будівельного підряду складається з двох елементів - виконання робіт та їх результат;

3) предметом договору будівельного підряду є діяльність підрядника з будівництва визначеного об’єкта [29, с. 10].

На думку інших дослідників, предметом будівельного договору є два окремих предмети: матеріальні, що утворюються в результаті робіт, і юридичні - діяльність сторін будівельного договору, суб'єкта будівництва або групи загальних будівельних або спеціальних робіт. Слід зазначити, що договір, як юридичний факт, є основою для складних зобов’язальних відносин. Підрядник зобов'язаний виконати роботи та доставити їх результати замовнику, останній зобов'язаний сплатити суму, зазначену в договорі [29, с. 11].

Створення об'єкта капітального будівництва є комплексним процесом, що включає ряд стадій та залучає ряд учасників, тому все це має бути враховано в договорі будівельного підряду [48, с. 58]. Безпосередньо будівництво об'єкта відбувається на підставі договору підряду на капітальне будівництво. Тому такий договір може містити більшу кількість істотних умов, властивих договору будівельного підряду [27, с. 180].

Багатоаспектність договору будівельного підряду, велика кількість етапів та учасників процесу будівництва вимагає виокремлення істотних та додаткових умов такого договору [46, с. 116]. Істотність умов в ньому має визначатись, виходячи зі значимості тієї чи іншої умови для повного виконання договору. Так, наприклад, термін виконання може вважатись істотною умовою, хоч і залежить від ряду чинників, проте терміни здачі об’єкта зазвичай обмежуються типовими значенням для аналогічних об’єктів з поправкою на можливі обставини, що уповільнять роботи. Ціна та кошторис часто є пов’язаними між собою умовами договору, тобто ціна будівельних робіт може виражатись у відсотках від кошторисної вартості матеріалів, тому можна вважати обидві ці умови істотними, а можна зазначити істотність однієї з них, а іншу за замовчуванням вважати залежною від попередньої. Головною умовою договору будівельного підряду є саме предмет договору, а вже від даної умови можна відштовхуватись при

формуванні інших умов. Так, наприклад, ціна, кошторис та терміни виконання певного договору можуть бути аналогічними чи пропорційними відносно аналогічного об'єкта будівництва по вже завершеному договору з поправкою на інфляцію, облікову ставку, тощо [44, с. 186]. Також на терміни виконання робіт можуть впливати такі чинники, як джерела фінансування, тому що при фінансуванні через банківську позику повною сумою роботи можуть виконуватись чітко за планом, а при поетапному фінансуванні чи фінансуванні за рахунок коштів держави терміни можуть бути розпливчастими у залежності від часу виділення коштів у бюджеті та перерахування їх підрядникові тощо. При цьому відповідальність за несвоєчасне виконання робіт у зв'язку з відсутністю коштів за даною статтею видатків не може покладатись на замовника чи підрядника. Отже, істотність тієї чи іншої умови договору є дискусійною, тому варто звернутись до існуючих напрацювань в цій сфері.

На думку С. Вавженчука [29, с. 11-12], до істотних умов договору будівельного підряду варто віднести такі умови, як:

- Предмет договору будівельного підряду;
- Ціна договору будівельного підряду;
- Кошторисі умови будівництва;
- Терміни виконання будівельних робіт (в цілому та поетапно).

Предметом договору будівельного підряду є результат будівельних робіт, виражений у певній матеріальній формі (матеріальний результат). Згідно ст. 875 ЦК України [1] ним може бути об'єкт нового будівництва, капітального ремонту, реконструкції (технічного переоснащення) підприємств, будівель (зокрема житлових будинків), споруд, виконання монтажних, пусконалагоджувальних та інших робіт, нерозривно пов'язаних із місцезнаходженням об'єкта. Таким чином, в умовах договору може бути обійдено використання терміну «капітальне будівництво», що виводить договір підряду з-під регламентації (ст. 318 «Договір підряду на капітальне

будівництво» Господарського кодексу України [2] і може стати причиною певних протиріч між замовником та виконавцем по ряду господарських питань.

Основними структурними елементами контракту є предмет, ціна (включаючи гарантії оплати), гарантії виконання підрядником, відповідальність замовника та підрядника та гарантійні терміни. Контракти можуть також включати розділи про інтелектуальну власність (права на креслення, документи та інші матеріали), розподіл ризику від випадкової смерті на будівельному майданчику, відповідальність за нещасні випадки на виробництві та виплату компенсації, страхування відповідальності.

Як правило, міжнародні контракти з будівельного підряду включають розділ про постачання будівельних матеріалів, машин та обладнання, необхідного для виконання робіт, з посиланнями на конкретні бази даних INCOTERMS.

Роботи за міжнародним контрактом фінансуються за рахунок отримання банківських позик та гарантій. Як правило, тендерна документація передбачає, що потенційний підрядник повинен пред'явити банківську гарантію виконання та надійне страхування відповідальності компанії через відповідального страховика. Відносини з банками та страховиками не передбачені проектом договору, тому в принципі діяльність банку та страховика регулюються відповідно банківським та страховим правом, що не впливає на істотні умови договору будівельного підряду [45, с. 88-94].

Також узгодження таких істотних умов, як загальна вартість робіт та вартість окремих етапів згідно кошторису, а також умови відшкодування змін у термінах виконання з вини замовника чи виконавця, також можуть викликати суперечки під час підготовки договору будівельного підряду [28, с 28-31].

Наприклад, судова практика свідчить про те, що внесення змін у кошторис внаслідок виявлених додаткових обставин при виконанні договору підряду має відбуватись за згодою сторін. Так, у справі № 904/2082/19 [11]за

позовом Товариства з обмеженою відповідальністю промислово-геологічної групи «Дніпрогідробуд» до Товариства з обмеженою відповідальністю «Агро Буд Групп» про стягнення суми додаткових витрат на проведення додаткових бурових робіт, оскільки після початку виконання робіт (буріння першої свердловини) було виявлено невідповідність геологічних умов проектним даним, у зв`язку з чим виникла необхідність у додаткових бурових роботах. Проте компанія-замовник підрядних робіт відмовилась підписувати акти виконаних робіт та оплачувати вартість додаткових робіт, і суд відмовив субпідряднику у компенсації, посилаючись на те, що зміна ціни договору можлива лише за згодою сторін, а сторонами не вносилися відповідні зміни до договору субпідряду, зокрема, в частині збільшення вартості робіт, а тому загальна вартість виконаних робіт за договором не може перевищувати 1 438 080,00 грн, закладених в кошторисі перед початком робіт. Проте суд визначив, що оскільки окрім самого договору, між сторонами відбувалось листування, в якому було повідомлено про настання обставин, які збільшують вартість договірних робіт, і компанія-замовник не надала обґрунтованої підстави для відмови від підписання актів, до того ж фактично вона користується результатом виконаних робіт. Отже, в рамках виконання договору підряду потрібно враховувати можливості внесення змін до кошторису без укладання додаткових угод, якщо ці зміни є критичними для якості виконуваних робіт [11].

Також, як було зазначено вище, існує певна невизначеність в сфері визначення термінів будівельних робіт, зокрема, визначення обставин, які можуть вплинути на зміну даних строків, і відповідальність сторін за порушення строків в залежності від зовнішніх умов та настання обставин непереборної сили тощо [49, с. 96]. Отже, обумовлення обставин, які матимуть вплив на окремі істотні умови виконання договору, також повинне мати місце у договорі або додатках до нього задля уникнення подальших протиріч між замовником та підрядником, а також іншими учасниками договірних відносин [50, с. 206].

Згідно Постанови КМУ «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» [5] сторони можуть передбачити в договорі будівельного підряду умову, за якою замовник набуває право уповільнити, зупинити темпи будівництва або їх прискорити. Тобто договір будівельного підряду може містити пункти, в яких обумовлено обставини, які можуть стати підставою для вимоги замовника щодо уповільнення чи прискорення будівельних робіт, а також зупинки будівництва чи відмови від договору. Тому виникають проблемні моменти щодо захисту прав виконавця, який може отримати матеріальну та моральну шкоду внаслідок зміни замовником термінів виконання робіт чи відмови від договору в цілому [34, с. 115]. Отже, існує потреба у дослідження практичних прикладів вирішення таких суперечок між замовником та виконавцем, що може стати предметом більш розгорнутих наукових розвідок.

1.3 Порядок та підстави відмови від договору будівельного підряду

Відмова від договору будівельного підряду та, як наслідок, його повне розірвання чи зміна умов, відбувається на різних стадіях виконання договору. Відмова може як нести за собою фінансові санкції (неустойку), так і відбуватись без додаткових виплат, якщо відмова відбувається між стадіями виконання договору і виконані роботи вже були оплачені, а відмова від договору не несе збитків жодній зі сторін [51]. Як правило, договір будівельного підряду може бути розірваний за домовленістю сторін, за рішенням суду на вимогу однієї із сторін, а також в результаті односторонньої відмови від договору [24].

Звичайно, законодавець захищає кожну сторону договору від невиправданих та несподіваних відмов, тому порядок оформлення, умови та можливість відмови взагалі повинен бути передбачений законом або

безпосередньо договором і може залежати від порядку / невиконання конкретних дій сторонами (наприклад, припинення)[26, с. 232].

Процес укладення договору будівельного підряду ілюструє вищезазначене: право відмови замовника передбачене законом лише у трьох різних випадках. Це питання докладно описано у ст. 849 Цивільного кодексу України [1], тому ми розглянемо, яким чином застосовуються положення цієї статті і які саме підстави можуть спричинити відмову згідно даного нормативно-правового акту .

Отже, зазначеною статтею передбачено наступні можливі підстави для відмови від договору будівельного підряду:

1. Якщо підрядник своєчасно не розпочав роботу або виконує її настільки повільно, що закінчення її у строк стає явно неможливим, замовник має право відмовитися від договору підряду та вимагати відшкодування збитків. (ч. 2 ст. 849 ЦК України)

Замовник має право перевірити хід робіт, і якщо буде виявлено, що робота не розпочалася або виконується занадто повільно, він має можливість не втрачати час і відмовитись від договору. Як наслідок відмови, клієнт має право вимагати від підрядника відшкодування збитків [43, с. 1168].

2. Якщо під час виконання роботи стане очевидним, що вона не буде виконана належним чином, замовник має право призначити підрядникові строк для усунення недоліків, а в разі невиконання підрядником цієї вимоги - відмовитися від договору підряду та вимагати відшкодування збитків або доручити виправлення роботи іншій особі за рахунок підрядника. (ч. 3 ст. 849 ЦК України)

Дізнавшись, що підрядник не слідує стандартам якості робіт, замовник може встановити кінцевий термін для усунення недоліків. Невиконання підрядником цієї вимоги дає право замовнику відмовитись від договору. У цьому випадку бонусом буде право вимагати компенсацію або, як варіант, дозволити іншій особі виконати якісну роботу за рахунок підрядника.

3. Замовник має право у будь-який час до закінчення роботи відмовитися від договору підряду, виплативши підрядникові плату за виконану частину роботи та відшкодувавши йому збитки, завдані розірванням договору. (ч. 4 ст. 849 ЦК України)

Клієнт може відмовитись від договору в будь-який час і за будь-яких обставин. Однак у цьому випадку така відмова може мати неприємні наслідки для клієнта: він повинен оплатити виконану роботу і повернути підрядника [52, с. 586].

Важливо, щоб ці основи були незалежними і їх не можна змішувати. Неможливо відмовитись від договору через невиконання або повільне виконання робіт, а якщо виявиться, що підрядник не винен, вкажіть, що відмова є безумовним правом. У тлумаченні Верховного Суду [18] цей принцип такий: законність відмови клієнта укласти договір за ч. 2 ст. 849 Цивільного кодексу України [1] за відсутності порушення договору підрядником не може бути виправдане безумовним правом замовника відмовитись від договору відповідно до частини 4 цієї норми (Постанова КГС Верховного Суду України від 13.09.2019 р. у справі №911/1433/18). Відповідно у разі відмови виникає питання про розрахунки між сторонами, особливо якщо було здійснено авансові платежі, а роботи на цю суму не були виконані.

До договору підряду застосовуються загальні правила ст. 651-653 ЦК про підстави і порядок та наслідки розірвання цивільно-правових договорів.

1. Зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. (ч. 1, ст. 651 ЦК України)

2. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. (ч. 2, ст. 651 ЦК України)

Такою підставою в ч. 2 ст. 651 ЦК назване істотне порушення договору однією стороною, що породжує право іншої сторони на розірвання договору.

3. У разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим. (ч. 3, ст. 651 ЦК України)

За таких умов не було будь-якої потреби у встановленні в ч. 2 ст. 852 ЦК правила, відповідно до якого «за наявності у роботі істотних відступів від умов договору підряду або інших істотних недоліків замовник має право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків». Це правило тільки підтверджує стосовно договору підряду те, що встановлено в ч. 2 ст. 652 ЦК стосовно усіх цивільно-правових договорів. Але ж ч. 2 ст. 652 ЦК не потребує того, щоб можливість її застосування до кожного із видів цивільно-правових договорів кожний раз підтверджувалась спеціальними правилами. Врешті-решт загальні положення про цивільно-правові договори і зобов'язання для того і встановлюються, щоб не повторювати їх кожного разу стосовно окремих договорів і зобов'язань. До того, щоб з'ясувати зміст термінів «істотні відступи» і «істотні недоліки» все рівно треба звертатися до визначення істотного порушення договору в ч. 2 ст. 651 ЦК, тому вважаємо за доцільне розглянути судову практику щодо відмов від договору будівельного підряду на різних стадіях його виконання.

РОЗДІЛ 2.
ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ВІДМОВИ ВІД ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

2.1 Істотні умови договору будівельного підряду та особливості відмови від нього (розірвання договору) внаслідок їх порушення на різних стадіях виконання договору

Для захисту своїх інтересів сторони визначають у договорі фінансові гарантії виконання договірних зобов'язань. Фінансова гарантія підрядника може здійснюватись у формі грошової застави, що перераховується на рахунок замовника разовим платежем або шляхом багаторазових утримань з сум проміжних платежів за виконані роботи. Застава підрядника вноситься на період до закінчення гарантійного строку експлуатації об'єкта. За рахунок застави можуть покриватись витрати замовника при банкрутстві підрядника, усуненні недоліків у роботах, які виявлені в гарантійний період, силами сторонніх організацій або власними силами, якщо підрядник відмовився від їх усунення, а також інші обґрунтовані збитки, заподіяні замовнику з вини підрядника, від компенсації яких він відмовився або не в змозі їх компенсувати. Підставою для такого використання коштів застави може бути згода обох сторін. Сторони також можуть домовитись, що для гарантії виконання фінансових зобов'язань замовника використовується застава незавершеного будівництва.

Найчастіше виникають проблемні питання у визначенні істотних умов договору будівельного підряду при його укладанні та наявність даних умов для виконання даного договору. Оскільки договори будівельного підряду найчастіше укладаються між суб’єктами господарювання, то згідно ст. 180 ГК України істотними умовами визначаються такі, що при укладенні господарського договору сторони зобов'язані у будь-якому разі погодити предмет, ціну та строк дії договору. Якщо дані умови не були виконані, тобто

не було визначено контрактну ціну чи засоби її визначення згідно кошторису чи інших умов, які діятимуть на кінець виконання договірних умов – розмір інфляції, вартість матеріалів та послуг, облікова ставка НБУ чи інші умови, що можуть бути визначальними для розрахунків, то договір може бути визнано неукладеним у судовому порядку, і відповідно з цього можуть випливати несприятливі наслідки для сторін договору [53, с.227].

Наприклад, як випливає з Постанови ВГСУ у справі № 2/66пд від 25 квітня 2012 р., у березні 2011 року товариство з обмеженою відповідальністю «ВОСХОД» звернулося до господарського суду Донецької області з позовом до товариства з обмеженою відповідальністю «УНИКОМ–БУД», просило визнати недійсним договір підряду №08/07 від 04.06.2007 року, посилаючись на неузгодженість між сторонами істотних умов договору підряду, що є підставою для визнання його недійсним, і цим самим обґрунтувати відмову від його виконання [10].

Загальні підстави визнання договору недійсним та застосування правових наслідків визнання його недійсним передбачені статтями 203, 215 Цивільного кодексу України [1], відповідно до яких підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою - третьою, п'ятою та шостою статті 203 цього Кодексу. Якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин).

Відповідно до пункту 8 постанови Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 року №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» [10] не є укладеними правочини (договори), у яких відсутні встановлені законодавством умови, необхідні для їх укладення (відсутня згода за всіма істотними умовами договору; не отримано акцепт стороною, що направила оферту; не передано майно, якщо відповідно до законодавства для вчинення правочину потрібна його передача

тощо). Згідно із статтями 210 та 640 ЦК не є вчиненим також правочин у разі нездійснення його державної реєстрації, якщо правочин підлягає такій реєстрації. Відповідно до частини першої статті 215 ЦК підставою недійсності правочину є недодержання стороною (сторонами) вимог, які встановлені статтею 203 ЦК [1], саме на момент вчинення правочину. Не може бути визнаний недійсним правочин, який не вчинено.

Якщо сторони не узгодили істотні умови договору (не досягли згоди) такий договір не може вважатися укладеним, а вимога про визнання неукладеного договору недійсним задоволенню не підлягає.

Суд апеляційної інстанції, проаналізувавши умови договору підряду №08/07 від 04.06.2007 року, укладеного між позивачем та відповідачем, дійшов обґрунтованого висновку, що його сторонами не погоджено істотну умову, передбачену ч. 2 ст. 877 ЦК України, оскільки не визначено склад та зміст проектно-кошторисної документації, а також строк її передання, договір не відповідає ч. 2 ст. 877 ЦК України, тому є неукладеним.

Посилання на необхідні умови, що мають бути віднесені до істотних, для договорів певного виду, містяться у оглядових листах та роз'яснень Вищого господарського суду України. Зокрема, одним з таких документів можна назвати оглядовий лист від 20.04.2001 № 01–8/481. Витяг з нього щодо даного питання свідчить про те, що відсутність проектно-кошторисної документації за договором підряду є підставою для визнання його неукладеним [23].

Товариство звернулося з позовом до підприємства про визнання недійсним укладеного ними договору підряду. Рішенням суду у позові відмовлено з посиланням на відсутність підстав для визнання оспорюваного договору недійсним. Постановою наглядової інстанції рішення зі справи залишено без зміни з тих же підстав. Не погоджуючись з цими судовими актами, товариство звернулося до ВГСУ із заявою про їх перевірку та скасування, посилаючись на порушення підприємством статті 334 Цивільного кодексу України.

За результатами перевірки матеріалів справи судова колегія по перегляду рішень, ухвал, постанов встановила таке. Товариством (замовником) та підприємством (підрядником) укладено договір, за яким підприємство взяло на себе зобов'язання виконати ремонтні роботи згідно з затвердженим проектом і кошторисом. Розробка проектно–кошторисної документації покладалася на підрядника.

Згідно зі статтею 837 Цивільного кодексу [1] за договором підряду одна сторона (підрядник) зобов'язується на свій ризик виконати певну роботу за завданням другої сторони (замовника), а замовник зобов'язується прийняти та оплатити виконану роботу.

Істотними для договору підряду є умови, зокрема, щодо його предмета, ціни, строку виконання робіт, тому якщо відмова від виконання договору тягне за собою недотримання істотних умов, замовник має право на отримання компенсації за зрив термінів, завищення цін чи зміни предмета внаслідок такої відмови [38, с 118].

Відповідно до статті 890 названого Кодексу на виконання робіт, передбачених договором підряду, складається кошторис. Однак проектно–кошторисна документація відповідачем не була розроблена. Отже умови щодо обсягу робіт та ціни сторонами договору не визначені. Відсутні також чіткі приписи щодо предмета договору.

Доцільно зосередити увагу і на тому, як ВГСУ розглядає і справу № 26/92пд від 19 жовтня 2010 р. [10]. В даному випадку було відмовлено у задоволенні позову ЗАТ «АзовЕлектроСталь» до ТОВ «Екс–ПРОМТ» про визнання договору підряду недійсним і відповідно відмову від виконання договірних зобов’язань необгрунтованою.

23.11.2007 року між позивачем (замовник) та відповідачем (підрядник) було укладено договір №17АЭСр., пунктом 1.1 якого сторони обумовили, що Замовник доручає, а Підрядник зобов’язується на умовах даного договору здійснити ремонтно-відновлювальні роботи, випробування і здачу до експлуатації об’єкту відповідно до технічного завдання (додаток №1), а

Замовник зобов’язується прийняти та оплатити виконані роботи згідно з умовами договору.

Відповідно до п.п.1.2,1.4 договору роботи по даному договору здійснюються з матеріалів та механізмів Замовника. Обсяг виконуваних робіт встановлюється локальним кошторисом №Р-074 (додаток №2), роботи здійснюються по проекту виконання робіт (додаток №4), є невід’ємною частиною даного договору.

За умовами п.2 договору оплата за виконані роботи здійснюється банківським платежем на поточний рахунок Підрядника наступним чином: передоплата у розмірі 40% від договірної ціни (додаток №2) у сумі 132 000,00 грн. здійснюється після узгодження Замовником наданої Підрядником кошторисної документації з договірною ціною, з обґрунтуванням та розрахунком відряджень, протягом 10 банківських днів з моменту узгодження Замовником кошторисної документації з Договірною ціною та виставленням рахунку Підрядника; кінцевий розрахунок, розмір якого встановлюється після узгодження уточненої вартості робіт, згідно з п.2.1 даного договору, здійснюється протягом 15 банківських днів, відповідно підписаного двостороннього акту виконаних робіт у повному обсязі та виставлення рахунку Підрядником.

Частина 2 ст.207 Цивільного кодексу України закріплює, що правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він підписаний стороною (сторонами). Правочин, який вчиняє юридична особа, підписується особами, уповноваженими на це її установчими документами, довіреністю, законом або іншими актами цивільного законодавства.

Оскаржений договір за своїм змістом та правовою природою є договором підряду, відносини за яким врегульовані нормами ст.837–864 Цивільного кодексу України.

Згідно з ч.1 ст.837 ЦК України за договором підряду одна сторона (підрядник) зобов’язується на свій ризик виконати певну роботу за завданням

другої сторони (замовника), а замовник зобов'язується прийняти та оплатити виконану роботу [28, с. 28].

Додатком №1 до договору сторони погодили технічне завдання, яке з боку замовника було підписано заступником директора по ремонту та експлуатації Репик А.Д., а з боку підрядника - головним інженером Котовичем В.І.

Згідно з ч.1 ст.241 [1] ЦК України правочин, вчинений представником з перевищенням повноважень, створює, змінює, припиняє цивільні права та обов'язки особи, яку він представляє, лише у разі наступного схвалення правочину цією особою. Правочин вважається схваленим, зокрема, у разі, якщо особа, яку він представляє, вчинила дії, що свідчать про прийняття його до виконання (прийняття виконання другої сторони, здійснення платежу другій стороні тощо).

У такому випадку вимога про визнання угоди недійсною з мотивів відсутності неналежних повноважень представника на укладення угоди задоволенню не підлягає.

Суд цілком правомірно дійшов до висновку про те, що позивачем були вчинені дії, які свідчать про схвалення ним договору №17АЭСр від 23.11.2007р., а саме: ним була перерахована передплата на рахунок відповідача у розмірі 132000 грн., що відображено у витягу з цього рахунку з позначкою у графі «призначення платежу», що вказаний платіж здійснюється за ремонт крану по договору №17АЭСр від 23.11.2007р.

Таким чином, суд визначив, що даний договір містить всі істотні умови, тому немає підстав вважати його неукладеним, тому внаслідок відмови від виконання даного договору виникають наслідки, передбачені даним договором за невиконання, тобто сплата неустойки та інших санкцій.

2.2 Аналіз судової практики вирішення спорів, пов’язаних з відмовою від договору будівельного підряду та її наслідками

Судова практика в галузі вирішення проблемних питань по договорах будівельного підряду,пов’язаних з відмовою від договору будівельного підряду, є досить широкою. Окремі приклади судових рішень нами було розглянуто в попередньому пункті, але вони стосувались більше вирішення питань визнання договорів будівельного підряду недійсними чи неукладеними з-за порушення істотних умов і відповідних наслідків відмови від них в залежності від того, була порушена істотна умова чи ні [36, с. 5].

В цьому підрозділі розглянемо ще декілька випадків з судової практики, які присвячені вирішенню спорів щодо оплати по договорах будівельного підряду у випадку відмови від їх виконання на окремому етапі.

Одна з таких справ була врегульована Постановою ВГСУ у справі № 16/507 від 06.07.2010 р. Суть справи полягає у тому, що 13 травня 2008 року між Товариством з обмеженою відповідальністю «Центр–Інвест», як Замовником, та Товариством з обмеженою відповідальністю «Елітінвест», як Генеральним підрядником, був укладений Договір N 13/05-08 генерального підряду на капітальне будівництво та реконструкцію (далі по тексту - Договір), за яким Генпідрядник зобов'язався власними та/або залученими силами та засобами збудувати та передати в установлений термін Замовнику Об'єкт – «Реконструкція незавершеного будівництва виробничого корпусу під оздоровчо-спортивний і офісний центр та будівництво будинку готельного типу для тимчасового проживання з підземним паркінгом на вул. Солом'янській, 11 у Солом'янському районі м. Києва» відповідно до затвердженої проектно-кошторисної документації, умов Договору та завдання Замовника, а Замовник зобов'язався надати Генпідряднику будівельний майданчик, передати йому проектно-кошторисну та дозвільну документацію, забезпечити своєчасне фінансування будівництва, прийняти закінчений будівництвом Об'єкт та оплатити виконані роботи [10].

Сторонами в п. 5.2 Договору був встановлений орієнтований термін виконання будівельних робіт і здачі закінченого будівництвом Об'єкта – 17 місяців (перша черга згідно проектно-кошторисної документації).

Товариство з обмеженою відповідальністю «Елітінвест» як Генпідрядник належним чином, у повній відповідності до умов Договору, виконувало всі прийняті на себе зобов'язання за Договором.

Через 2 місяці після початку виконання робіт ТОВ «Елітінвест», як Генпідрядником, 01.08.2008 р. директор ТОВ «Елітінвест» надав голові Наглядової ради ТОВ «Елітінвест» лист відповідача № 115 від 24.07.2008 з пропозицією розірвати з 01.08.2008 р. договір генпідряду за згодою сторін в зв'язку з несприятливою економічною ситуацією та відсутністю грошових коштів а також в двох примірниках проект Угоди від 01.08.2008 р. про дострокове розірвання договору генерального підряду на капітальне будівництво і реконструкцію № 13/05-08 від 13.05.2008р. (далі по тексту – Угоди). Цей проект Угоди в обох примірниках був зі сторони відповідача підписаний директором та скріплений печаткою, а зі сторони ТОВ «Елітінвест» – вже був підписаний директором [8].

Листом від 01.08.2008р. № 217, отриманим відповідачем ТОВ «Центр–Інвест», ТОВ «Елітінвест» аргументовано повідомив відповідача про неможливість розірвання Договору з 01.08.2008 р. за згодою сторін, оскільки ТОВ «Центр–Інвест» порушив встановлений статтею 188 Господарського кодексу України порядок розірвання господарських договорів, крім того, запропоновані відповідачем ТОВ «Центр–Інвест» умови розірвання Договору завдають ТОВ «Елітінвест» значні збитки.

Предметом позову є визнання недійсною Угоди, як правочину про досягнення згоди між позивачем та відповідачем про дострокове розірвання договору генерального підряду на капітальне будівництво і реконструкцію № 13/05-08 від 13.05.2008 р.

В процесі розгляду даної справи було визначено ряд додаткових спірних моментів, а саме – перевищення повноважень директором ТОВ

«Елітінвест» під час підписання Угоди без візи Наглядової ради, а також подальша співпраця його з компанією відповідача після звільнення з ТОВ «Елітінвест».

Таким чином, ВГСУ частково задовольнила скаргу позивача, визначивши рішення судів нижчих інстанцій скасованими, проте не вирішила однозначно питання про визнання Угоди недійсною, відправивши справу на додаткове розслідування з метою визначення всіх факторів, які діяли на момент підписання цієї Угоди.

Стосовно вирішення спірних питань по термінах та умовах розрахунків між сторонами договору будівельного підряду доцільно розглянути справу № 8/36/08, вирішену Постановою ВГСУ від 21.01.2009 р. Суть справи полягає у тому, що у грудні 2007 року Приватне підприємство «Тесс» (далі –ПП «Тесс») звернулося до суду з позовною заявою до Управління капітального будівництва Запорізької обласної державної адміністрації, за участю третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору: Запорізька обласна рада, Приватне підприємство «Протон» (далі –ПП «Протон»), в якій просить про спонукання відповідача підписати акт приймання-передачі виконаних робіт за грудень 2005 року та довідку про вартість виконаних підрядних робіт за грудень 2005 року до договору будівельного підряду № 39 від 15.09.2004 та стягнення 447 753, 60 грн. заборгованості.

Додатковою угодою № 1 від 08.12.2004р. сторонами обумовлено, що підрядник приступає до виконання робіт у листопаді 2004 року та повинен завершити їх виконання у грудні 2005 року. Відповідно до пункту 5.1 договору сторонами обумовлено вартість робіт з будівництва об'єкту в розмірі 702 816,00 грн. Управління капітального будівництва Запорізької обласної державної адміністрації зобов'язалося здійснювати розрахунки щомісячно у розмірі 95 % від загальної суми виконаних робіт. Кінцеві розрахунки проводяться після завершення виконання робіт і затвердження акту прийняття об'єкта в експлуатацію.

Підставою для здійснення розрахунків є підписані сторонами акт приймання виконаних підрядних робіт та довідка про вартість виконаних підрядних робіт, які складаються позивачем і надаються на підписання відповідачу [20]. Позивач вказує, що завершив підрядні роботи в грудні 2005 року про що повідомив замовника та надав відповідачу акт та довідку про вартість виконаних підрядних робіт за грудень 2005 року на суму 447 753,60 грн. Однак відповідач відмовився від прийняття робіт, мотивуючи свою відмову допущенням з боку підрядника недоліків у виконанні робіт.

На підставі викладеного та з урахуванням ст. 882 Цивільного кодексу України позивач просить спонукати відповідача підписати акт приймання-передачі виконаних робіт за грудень 2005 року та довідку про вартість виконаних підрядних робіт за грудень 2005 року до договору будівельного підряду № 39 від 15.09.2004 та стягнути 447 753,60 грн. заборгованості.

Судами встановлено, що виконання підрядних робіт здійснювалось ПП «Тесс» у два етапи: перша черга – від вул. Новицького (м.Приморськ) до вул. Єчина, друга черга – від вул. Єчина до с. Банівка. Перша черга газопроводу виконана підрядником та прийнята Управлінням капітального будівництва Запорізької облдержадміністрації у листопаді 2004 року, про що сторонами підписані акт приймання виконаних робіт форми КБ–2в та довідка про вартість виконаних робіт форми № КБ–3 за листопад 2004 року.

Отже, предметом даного спору є роботи, виконані ПП «Тесс» з будівництва другої черги газопроводу від вул. Єчина до с. Банівка, які оформлені актом форми КБ–2в та довідкою форми КБ–3 за грудень 2005 року.

Господарським судом першої інстанції [21] встановлено та підтверджено матеріалами справи, що при виконанні робіт по будівництву другої черги газопроводу по вул. Єчина – с. Банівка позивачем допущені грубі порушення положень ДБН В 2.5–20–2001, а саме: виконання будівельних робіт на даному етапі розпочато без технічного контролю (відсутній акт вхідного контролю за участю представника управління по

газопостачанню та газифікації); не зроблений вхідний контроль використаних матеріалів - поліетиленових труб, їх якість не перевірена; глибина закладання газопроводу від вул. Єчина до стику № 26 виконана на рівні 0,7 м при нормі 1 м, порушені величини зазору при перетинання кабелю зв'язку з газопроводом, перехід труби через дорогу здійснено у стальному футлярі без ізолювання, труба має пошкодження та інші. При цьому, заявка ПП «Тесс» на ведення технічного контролю надійшла лише 26.09.2005, в той час як роботи на цьому етапі будівництва були розпочаті в кінці 2004 року.

Отже, невідповідність виконаних робіт проектно–кошторисній документації є істотним порушенням договору будівельного підряду, оскільки такі порушення виключали можливість використання об’єкта для вказаної в договорі мети та є підставою відмовитися від прийняття робіт.

Таким чином, судом було вирішено, що оскільки підрядник не виконав ряд умов, за яких міг би бути підписаний акти прийому–передачі, то відповідно оплата за виконані роботи може бути сплачена лише після усунення всіх недоліків підрядником і підписання акту за формою №КБ–2в та довідки про вартість виконаних робіт КБ–3 замовником після технічного контролю проведених робіт по усуненню недоліків.

Таким чином, судова практика щодо відмови від виконання договору будівельного підряду як з боку замовника, так і з боку виконавця є досить широкою, і спори вирішуються в залежності від наданих судові доказів щодо аргументованості відмови.

2.3 Порядок та умови відшкодування шкоди, що виникла в процесі відмови від договору будівельного підряду

У справах по спорах, що виникають з відмов по договорах підряду, часто предметом позову висуваються вимоги про зобов’язання відповідача (замовника) підписати акт здачі-приймання виконаних робіт та довідку про вартість виконаних робіт під час відмови від виконання наступного етапу робіт.Як правило, у задоволенні таких позовів суд відмовляв з посиланням на

те, що обраний позивачем спосіб захисту права не передбачений ЦК та ГК України [17].

Так, наприклад, предметом розгляду по справі №19/83 були позовні вимоги ТзОВ «І» до ВАТ «Н» про спонукання останнього до виконання зобов'язань за господарським договором на виконання робіт у частині належного оформлення сторонами приймання-передачі результатів виконаних робіт на підставі актів приймання виконаних підрядних робіт і довідок про вартість виконаних робіт. Позовні вимоги позивачем обґрунтовувались тим, що відповідач безпідставно не підписує акти приймання виконаних підрядних робіт (форма № КБ–2в) і довідки про вартість виконаних підрядних робіт (форма № КБ–3), оскільки фактичний обсяг робіт сторонами погоджений, при цьому сума вартості виконаних робіт відповідачем документально не спростована.

Під час розгляду справи в місцевому господарському суді позивач подав заяву про уточнення позовних вимог, відповідно до якої просив визнати необґрунтованою відмову відповідача від підписання спірних актів приймання виконаних робіт та довідок про вартість виконаних підрядних робіт та спонукати відповідача до виконання передбаченого підп. 4.2.2 договору зобов'язання щодо належного передання та прийняття робіт.

Рішенням господарського суду Полтавської області від 9.11.2007 р. по даній справі в цій частині позовних вимог було відмовлено. Відмовляючи в задоволенні первісних позовних вимог, місцевий господарський суд послався на недоведеність позивачем визначеної вартості виконаних ним робіт, сума яких вказана у спірних актах та довідках.

Постановою Київського міжобласного апеляційного господарського суду від 21.05.2008 р. рішення суду першої інстанції в цій частині вимог було залишено без змін. При цьому апеляційним судом зазначено, що заявлені позивачем за первісним позовом вимоги про зобов'язання підписати акти виконаних робіт та довідки вартості робіт не можуть розглядатися господарським судом, оскільки такі позовні вимоги не призводять до

поновлення порушеного права і не можуть бути самостійним предметом позову. Предметом позову, за переконанням судової колегії, є матеріально-правова вимога до відповідача, щодо якої суд повинен прийняти рішення, і така вимога повинна опиратися на підставу позову [16]. Предметом позову не можуть бути обставини, які є доказами по справі, зокрема, підписання актів приймання-здачі виконаних робіт. З ними закон не пов'язує виникнення, зміну чи припинення прав або обов'язків. Ці документи лише підтверджують наявність чи відсутність юридичних фактів, які підтверджують підстави для позову [19]. Крім того, закон не передбачає безумовний обов'язок відповідача щодо підписання таких актів приймання робіт та довідок вартості робіт. Дослідивши спірні акти приймання робіт та довідки вартості робіт, колегія суддів апеляційного господарського суду дійшла висновку, що ці документи не породжують жодних прав і обов'язків, характерних для правочинів, як виду зобов'язання.

Отже, на переконання колегії суддів апеляційного господарського суду, господарський суд першої інстанції вірно дійшов висновку щодо відсутності підстав для задоволення первісних позовних вимог. Водночас місцевий господарський суд, як зазначено в постанові, не звернув уваги на те, що позивачем був обраний спосіб захисту порушеного права, який не передбачений ЦК та ГК України. З огляду на викладене оскаржуване рішення господарського суду Полтавської області в частині відмови в задоволенні первісних позовних вимог залишено без змін.

Господарсько-правова відповідальність сторін у договорі будівельного підряду настає, як правило, у вигляді стягнення збитків, сплати неустойки. Умовами виникнення господарсько-правової відповідальності є: наявність шкоди, протиправність поведінки винної сторони, причинно-наслідковий зв'язок між протиправною поведінкою і шкодою[15].

Чинне законодавство майже не містить вказівок на те, за які конкретні правопорушення, які види санкцій та в якому обсязі варто застосовувати у випадку порушення зобов'язань за договором будівельного підряду.

Регулювання питань встановлення конкретних санкцій лягає майже повністю на розсуд сторін.

Таким чином, в результаті вище викладеного можна зробити висновок,що відповідальність за виконання окремих пунктів договору будівельного підряду на різних етапах будівництва окремого об'єкту, а також компенсацію наслідків відмови від виконання договірних умов, згідно законодавства покладається на різні сторони договору. Також в процесі набуття об'єктом незавершеного будівництва статусу готової будівлі та прийняття її на баланс обслуговуючої установи проходить тривала процедура узгодження моментів при передачі прав власності від підрядника до замовника.

При цьому відповідальність сторін за порушення договору підряду на капітальне будівництво може бути передбачена як в нормативному (передбаченому нормативно-правовими актами), так і в договірному (передбаченому укладеним договором будівельного підряду) порядку [14].

Разом з тим, варто підкреслити, що існуюче законодавство регламентує тільки частину обов'язків сторін договорів та відповідальність за їх невиконання.

Розглянемо судову практику щодо розрахунків між сторонами будівельного підряду.

Постанова ВГСУ у справі №904/7804/16 від 25.02.2021р. [10] полягає у тому, що неналежне виконання Підрядником (Відповідачем за первісним позовом) ремонтних робіт та не повернення в робочому стані електродвигуна стало підставою для звернення Замовника (Позивача за первісним позовом) до Підрядника з претензією-повідомленням за №01/01/11/06/03/01-02/1/665 від 21.03.2018 про розірвання в односторонньому порядку Договору на ремонт №23р/132-VI від 06.09.2012 в частині ремонту інших трьох двигунів, у зв`язку з чим також заявлено вимогу про повернення авансу за ремонт трьох двигунів та електродвигуна 4 АРМУХЛ4 800 кВт, зав.№305, з посиланням на частину 4 статті 849 Цивільного кодексу України. Після

цього, Підрядник повернув електродвигун у розібраному вигляді, що підтверджується актом приймання-передачі електрообладнання від 23.08.2018, підписаним представниками Замовника та Підрядника, та накладною на перевезення готової продукції №58 від 23.08.2018. Таким чином, Підрядник повернув електродвигун Замовникові не виконавши свого обов`язку не лише щодо належного ремонту електродвигуна, а й щодо повернення у такому вигляді, в якому його було отримано від Замовника. 04.12.2018 листом за №01/01/11/06/03/01-02/1/1892 Замовник повторно повідомив Підрядника про розірвання Договорів на ремонт №23р/132-VI від 06.09.2012 та №64-VI від 05.04.2013, з посиланням на частину 3 статті 858 Цивільного кодексу України. Відмова Замовника від договорів підряду є новою обставиною, а тому, з посиланням на положення частини 3 статті 651, частини 3 статті 858, пункт 3 частини 3 статті 1212 Цивільного кодексу України, статей 220, 224 Господарського кодексу України, Позивач вказав на те, що відносини між сторонами набули позадоговірного статусу, у зв`язку з чим кошти отримані Відповідачем у вигляді авансу за Договорами №23р/132-VI від 06.09.2012 та №64-VI від 05.04.2013 підлягають стягненню як безпідставно набуті та збитки відповідно.

Судом досліджено матеріали справи та аргументи, використані в судах попередніх інстанцій. Як справедливо зауважив ВГСУ [13], підстави для реалізації права на односторонню відмову від договору підряду визначено положеннями частин 2 - 4 статті 849, частини 2 статті 852, частиною 3 статті 858 Цивільного кодексу України. Суд також визначив, що судами попередньої інстанції та апеляційного провадження було здійснено висновки без належної правової оцінки підстав відмови Замовника в односторонньому порядку від договорів підряду та, як наслідок, невірно визначено правову природу заявлених до стягнення сум Позивачем по даній справі.

Дослідивши надані сторонами до справи докази, які підтверджені висновками судових експертиз, апеляційний господарський суд правильно сформулював висновок відносно неналежного (неякісного, з порушенням

строку) виконання Підрядником ремонтних робіт по договорах підряду, які не призвели до очікуваного Замовником результату, тому, відмовившись від договору підряду Замовник з підстав, зазначених в частині 3 статті 858 Цивільного кодексу України, має право на відшкодування збитків. Таким чином, ВГСУ дійшов висновку, що Замовник у особі Публічного акціонерного товариства «Укрнафта» в особі структурного підрозділу Нафтогазовидобувного управління «Чернігівнафтогаз» мав всі підстави для відмови від договору будівельного підряду і відповідно на компенсацію збитків, викликаних незадовільним виконанням договірних умов, у сумі 97 257,60 грн, як було заявлено у позовних вимогах. Тому касаційна скарга Підрядника була залишена без задоволення, а сума заявлених збитків до сплати залишена без змін [10].

Постанова ВГСУ у справі № 33/302–47/115 від 22.03.2012 р. [12] полягає у тому, що Позивач звернувся до господарського суду м. Києва з позовом до відповідача про стягнення 134092,16 грн. заборгованості за виконані підрядні роботи, з яких 145400,40 грн. становить суму основної заборгованості, 8287,68 грн. штрафних санкцій за період прострочення, 3046,08 грн. інфляційних, 14540 грн. – оплата послуг адвоката.

Заявою про уточнення позовних вимог від 31 березня 2009 року, поданою до суду, позивач просив суд стягнути з відповідача 111598,40 грн. основного боргу, 42400,98 грн. інфляційних, 26374,90 грн. штрафних санкцій, 11160 грн. витрат на оплату послуг адвоката.

24 червня 2011 року позивачем було подано до суду заяву про збільшення позовних вимог, в якій він просив суд встановити, що ціна робіт, виконаних за договором підряду від 02.04.2007 року, укладеного між сторонами у справі, є твердою договірною ціною та становить в загальній сумі 241598,40 грн., у тому числі: в квітні 2007 року – 159075,60 грн. та в червні 2007 року – 82522,80 грн., а також стягнути з відповідача суму основного боргу в розмірі 111598,40 грн., 66841,05 грн. індексу інфляції за весь час прострочення та штрафні санкції в розмірі подвійної облікової

ставки НБУ від вартості робіт в сумі 26274,90 грн. та відшкодувати вартість послуг адвоката в сумі 11160 грн., вартість проведеної експертизи КНДІСЕ в сумі 3441,60 грн. і вартість судових витрат.Справа розглядалась судами неодноразово.

Як правильно було встановлено апеляційним господарським судом, на виконання умов укладеного договору підряду в квітні 2007 року позивач виконав роботи загальною вартістю 159075,60 грн., що підтверджується наявними в матеріалах справи підписаними сторонами актом приймання виконаних підрядних робіт № 5 (ф. КБ–2в) за квітень 2007 року та довідкою про вартість виконаних робіт (ф. КБ–3в) в квітні 2007 року.

Відповідач, в порушення умов укладеного договору, частково розрахувався за виконані роботи, сплативши 130000 грн. за період квітень – травень 2007 року, що підтверджується наявними в матеріалах справи документами, а в подальшому відмовився від договору підряду.

Тому, сума боргу за квітень місяць 2007 року становить 29075,60 грн.

З матеріалів справи також вбачається, що на виконання умов укладеного договору підряду в червні 2007 року позивачем були виконані підряді роботи на суму 82522,80 грн., що підтверджується довідкою від 26.07.2007 року про вартість виконаних підрядних робіт у червні 2007 року та актом здачі–прийняття робіт від 26.07.2007 року.

Факт виконання позивачем підрядних робіт згідно умов укладеного договору, про які йдеться в актах приймання виконаних підрядних робіт за квітень, червень місяць 2007 року та акті здачі-прийняття робіт підтверджується, також, і висновком судової будівельно-технічної експертизи № 1795/10–15 від 21 квітня 2011 року, складеним Київським науково-дослідним інститутом судових експертиз (т. 3, а. с. 40).

Разом з тим, у вказаному висновку експертизи зазначено про те, що визначити вартість фактично виконаних позивачем робіт при будівництві житлового будинку № 28 у м. Житомирі в межах вул. Радонова–ЛЕП – пров. Шумського в квітні та червні 2007 року не вбачається можливим.

Враховуючи зазначене, суд вважає, що апеляційний господарський суд прийшов до обґрунтованого висновку про те, що загальну вартість виконаних Приватним акціонерним товариством ремонтно-будівельної фірми «Інтер'єр» робіт за квітень та червень-місяць 2007 року за укладеним договором необхідно визначати на підставі актів виконаних робіт за вказаний період, складених відповідно до державних будівельних норм, яка за квітень-місяць 2007 року складає 159075,60 грн. і червень-місяць 2007 року - 82552,80 грн.

Суд апеляційної інстанції, оцінивши всі наявні в матеріалах справи докази в їх сукупності, дійшов обґрунтованого висновку про задоволення позовних вимог позивача в частині стягнення з відповідача на користь позивача 111598,40 грн. основного боргу за виконані ним роботи, змінивши рішення місцевого господарського суду в цій частині.

Суд вважає, що згідно розрахунку, наданого позивачем та перевіреного судом, втрата від знецінення грошових коштів внаслідок інфляції за період прострочення з серпня 2007 року по травень 2011 року складає суму 66841,05 грн. та є такою, що підлягає стягненню з відповідача на користь позивача.

Крім того, позивачем на підставі п. 6.3 укладеного договору підряду N 5 від 02.04.2007 року за порушення строків оплати виконаних робіт нараховано відповідачу штраф в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від вартості виконаних робіт, що становить 26274,90 грн.

Також, суд апеляційної інстанції правильно встановив, що понесені позивачем витрати за проведення судової експертизи в сумі 3441,60 грн., сплачені за платіжним дорученням № 109 від 11.05.2010 року, підлягають відшкодуванню за рахунок відповідача та обґрунтовано стягнув з відповідача на користь 3441,60 грн. витрат на проведення судової експертизи.

Всі інші розрахунки, наведені позивачем, не є встановленими фактами, отже, у збільшенні позовних вимог було відмовлено, а відповідачеві призначено до сплати суму боргу разом зі штрафами та неустойками, а також відшкодування судових та експертних витрат. Таким чином, внаслідок

відмови від договору відповідач, окрім суми боргу за попередньо виконані роботи, змушений сплатити штрафи, неустойки та судові витрати тощо.

Отже, вирішення справ за взаєморозрахунками у судовому порядку може збільшити суму боргу за рахунок проведення експертиз та нарахування судових витрат, а також підтвердження штрафів та неустойок, тоді як у позасудовому вирішенні сторони змогли б домовитись на менші суми додаткових витрат.

В свою чергу, інша частина або взагалі не регламентована, або регламентується безсистемно, зокрема, відповідальність за порушення у сфері будівництва та відмову від виконання будівельного підряду може регламентуватись в залежності від того, за які кошти виконуються роботи, одні нормативно-правові акти регламентують відповідальність за порушення законодавства у сфері будівництва за державні кошти, інші – за порушення законодавства у сфері інвестиційної діяльності та використання коштів інвесторів, тобто відсутній єдиний документ, який би регламентував всі нюанси підрядної будівельної діяльності та порядок компенсації шкоди внаслідок відмови від виконання окремих договірних зобов’язань чи всієї роботи в цілому.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Спираючись на викладені в роботі матеріали можна зробити такі висновки:

1. Основним джерелом правового регулювання зобов’язань по договору будівельного підряду є Цивільний кодекс України. На цей договір поширюють свою дію також норми Господарського кодексу України, Постанови КМУ №668 від 01.08.2005 р. «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» та інших нормативно-правових актів.

2. Питання вдосконалення правового регулювання окремих умов будівельного підряду та практики застосування договору будівельного підряду в цілому та виокремлення певних особливостей підрядних відносин обґрунтовується стрімким розвитком будівельної галузі, яка в свою чергу формує умови, регламентація яких повинна мати місце у договорі. Встановлено, що під будівельним договором розуміється договір, за яким підрядник зобов'язується виконати будівельні роботи, зазначені в договорі, у строки, визначені договором, а замовник зобов'язаний прийняти результат робіт, оплатити його та створити необхідні умови роботи для підрядника відповідно до умов контракту. Очевидно, що юридичні аспекти цієї галузі вимагають систематизації та чудової схеми управління ситуаціями, що виникають під час цієї діяльності. Зазначається, що сьогодні необхідно створити умови для роботи вітчизняних будівельних компаній з визнаними на міжнародному рівні формами будівельних договорів, міжнародними звичаями та міжнародними рекомендаціями різноманітних організації як механізми подолання недоліків правового регулювання договірних відносин у будівництві. Сьогодні законодавство не встановлює жодних особливих вимог до замовника будівництва (така діяльність не ліцензована та не сертифікована), але в той же час накладає серйозні права та жорстку

відповідальність. Однак виправлення цієї ситуації можливо завдяки виправленню в українському законодавстві терміна «замовник будівництва» та формулюванню чіткого визначення та систематизації функцій замовника будівництва з поділом на власні функції та ті, які можуть бути делегованим.

Таким чином, договір будівельного підряду є одним з різновидів договорів підряду, зміст та умови яких регламентовані Цивільним кодексом України та іншими нормативно-правовими актами. Зміст договору будівельного підряду в сфері капітального будівництватакож регламентується окремим положеннями Господарського кодексу України. Незважаючи на наявність ряду істотних умов, які визначаються в договорі будівельного підряду, існує ряд проблемних моментів, які не вирішені остаточно, тому існує необхідність у розгляді окремих умов договору біль детально. Зокрема, договори будівельного підряду можуть містити умови щодо настання обставин, при яких замовник може вимагати прискорити, уповільнити терміни виконання чи відмовитись від договору, при чому виконавець може понести шкоду чи опинитись перед ситуацією, коли дані вимоги виконати неможливо. Тому я вважаю, що існує потреба в перегляді правових підстав для зміни істотних умов договору під час його виконання.

Також, на мою думку, слід взяти до уваги можливість укладення договорів будівельного підряду на міжнародному рівні, тоді в договорі з'являється ряд додаткових істотних умов, які гарантують своєчасність виконання робіт в цілому чи окремих їх видів, а також якість та своєчасність поставки будівельних матеріалів, виконання робіт у визначені терміни тощо.

3. Проблеми та загрози під час відмови від виконання договорів будівельного підряду в Україні залишаються досить відкритим питанням і потребують окремого розгляду в контексті наслідків від повної чи часткової відмови від договору будівельного підряду, що може стати предметом наступних наукових розвідок.

4. Найчастіше виникають проблемні питання у визначенні істотних умов договору будівельного підряду при його укладанні та наявність даних

умов для виконання даного договору. Оскільки договори будівельного підряду найчастіше укладаються між суб'єктами господарювання, то згідно ст. 180 ГК України істотними умовами визначаються такі, що при укладенні господарського договору сторони зобов'язані у будь-якому разі погодити предмет, ціну та строк дії договору. Якщо дані умови не були виконані, тобто не було визначено контрактну ціну чи засоби її визначення згідно кошторису чи інших умов, які діятимуть на кінець виконання договірних умов – розмір інфляції, вартість матеріалів та послуг, облікова ставка НБУ чи інші умови, що можуть бути визначальними для розрахунків, то договір може бути визнано неукладеним у судовому порядку, і відповідно з цього можуть випливати несприятливі наслідки для сторін договору.

5. Більшість розглянутих судових спорів стосувались чинності тих чи інших угод та договорів, проте досить мала частка судових справ присвячена взаєморозрахункам сторін договору будівельного підряду у випадку відмови від виконання договору замовником чи виконавцем. Більшість фінансових справ не вирішують проблему розміру суми відшкодування чи оплати за виконані роботи, а тільки правомірність вимог про оплату та термінів сплати. Частково це обумовлено тим, що у Господарському кодексі за порушення договору підряду на капітальне будівництво (ст. 322) передбачено відшкодування збитків в повному обсязі, включаючи неодержані доходи, але в разі одночасного застосування до правопорушника і штрафних санкцій встановлено застосування залікової неустойки. Тобто відшкодування збитків відбувається в сумі, не покритій штрафними санкціями, за умови, якщо інший порядок не встановлено законом. Така відповідальність встановлена для будь-якої винної сторони за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за договором підряду на капітальне будівництво. Цивільним кодексом (ч. 2 ст. 883, ст. 886) за невиконання або неналежне виконання обов'язків за договором будівельного підряду передбачено сплату неустойки, встановленої законом або договором, та відшкодування збитків у повному обсязі, тобто штрафну неустойку.

6. Разом з тим, звернення до суду з вирішення питань щодо відшкодування збитків може з врахуванням неустойок та штрафів скласти суму, яка значно перевищуватиме первинні договірні зобов'язання, тому питання про розмір оплати робіт чи відшкодування збитків найчастіше вирішується в договірному позасудовому порядку.

Розглянуті проблеми при укладанні та виконанні договорів будівельного підряду часто вирішуються судами декількох інстанцій, тому що суди першої інстанції часто не враховують ряд обставин, що сприяли виникненню тієї чи іншої проблемної ситуації внаслідок відмови від договору будівельного підряду. Справи, що були розглянуті ВГСУ, часто призводили до часткового задоволення скарг та відправлення на додаткове розслідування з вказанням напрямків та питань, які мають бути досліджені додатково.

Таким чином, досліджуючи спірні питання між сторонами договорів будівельного підряду, можна зіштовхнутись не тільки з юридичною безграмотністю окремих сторін договірних відносин при відмові від виконання договору, із–за якої виникає можливість визнання договору неукладеним чи недійсним, але й недостатньої ретельності у вивченні справи судами першої інстанції, які досліджують проблему по суті, але не аналізують фактори, що призвели до її виникнення.

З метою удосконалення чинного законодавства України з питань договору будівельного підряду пропонується внести наступні зміни та доповнення до Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 № 668, щодо форми та змісту договору підряду на капітальне будівництво:

- п. 5 розділу «Укладення договору підряду» слід привести у відповідність до ч. 5 ст. 318 ГК щодо переліку істотних умов договору а у п. 11 цього розділу виключити слова «і скріплення підписів печатками»;

- п. 29 і 31 розділу «Права та обов’язки сторін» слід привести у відповідність до ч. 1 ст. 318 ГК, а саме: закріпити виключний обов’язок замовника за договором підряду на капітальне будівництво щодо передачі підряднику затвердженої проектно-кошторисної документації;

- доповнити п. 23 розділу «Договірна ціна» нормою про те, що сторони, укладаючи договір підряду на капітальне будівництво, повинні узгодити можливий максимальний розмір перевищення приблизного кошторису. Перспективи подальших розвідок у даному науковому напряму можуть бути пов’язані з розробленням окремого кодифікованого нормативно-правового акта, що об’єднає та узгодить норми ЦК і ГК про договори підряду у сфері капітального будівництва.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. (доступно 14.06.2021)

2. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV (доступно 14.06.2021).

3. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів : Постанова КМУ від 13.04.2011 р. зі змінами та доповненнями. *Офіційний вісник України*. 2011. № 32. Ст. 1359.

4. Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури : Постанова КМУ від 11.07.2007 р. зі змінами та доповненнями. *Офіційний вісник України*. 2007. № 52. Ст. 2107

5. Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, Постанова КМУ від 1.08.2005 (дата звернення 14.11.2021).

6. Положення про підрядні контракти у будівництві України : протокол Науково-технічної ради Міністерства України у справах будівництва і архітектури № 15 від 15.12.1993 р. [Положення втратило чинність від 02.06.2008 р.]. (дата звернення: 16.10.2020).

7. Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45. Офіційний вісник України. 2011. № 43. Ст. 1748.

8. Про затвердження Примірного договору підряду в капітальному будівництві : Наказ Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 27.10.2005 р. № 3. Інформаційний бюлетень Держбуду України. 2005. № 12.

9. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 року №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними (дата звернення 14.10.2021).

10. Постанова ВГСУ у справі № 904/7804/16 від 25.02.2021 р.

11. Постанова Верховного суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду по справі № 904/2082/19 (дата звернення 14.10.2021).

12. Постанова Верховного Суду від 26.04.2018 р. у справі № 913/1397/16 (дата звернення: 15.10.2021).

13. Постанова Верховного Суду від 06.08.2018 р. у справі № 911/662/17 (дата звернення: 15.10.2021).

14. Постанова Верховного суду від 15.02.2019 у справі № 910/21154/17 (дата звернення: 11.10.2021).

15. Постанова Верховного Суду від 31.07.2019 р. у справі № 917/955/18 (дата звернення: 15.10.2021).

16. Постанова Верховного Суду від 21.08.2019 р. у справі № 917/1489/18 (дата звернення: 15.10.2021).

17. Постанова Верховного суду від 19.12.2019 р. у справі № 911/1570/18 (дата звернення: 11.10.2021).

18. Постанова КГС Верховного Суду України від 13.09.2019 р. у справі № 911/1433/18 (дата звернення 07.11.21).

19. Постанова ОП КГС від 16.03.2020 № 910/2051/19 (дата звернення 07.11.21).

20. Постанова Західного апеляційного господарського суду від 24.06.2019 р. у справі № 909/937/18 (дата звернення: 10.10.2021).

21. Рішення Господарського суду м. Києва від 01.04.2019 р. у справі № 910/15631/18 (дата звернення: 15.10.2021).

22. Рішення Західного апеляційного господарського суду у справі № 909/240/19 (дата звернення: 07.11.21).

23. Про практику вирішення спорів, пов’язаних із виконанням договорів підряду (за матеріалами справ, розглянутих у касаційному порядку Вищим господарським судом України) : оглядовий лист Вищого господарського суду України від 18.02.2013 р. № 01-06/374/2013 (дата звернення: 14.10.2021).

24. Договір будівельного підряду: правове регулювання, предмет та істотні умови договору, договірна ціна. Роз'яснення Хмельницького окружного адміністративного суду (дата звернення: 18.11.21).

25. Бартош С. Правильний договір підряду : мінімізуємо ризики. *Журнал головного інженера.* 2019. № 2. С. 28-35.

26. Бахрієва З.Р. Особливості припинення договору підряду. *Вчені записки Таврійського національного університету ім. В.І. Вернадського. Серія : «Юридичні науки».* Том 24 (63). 2011. № 1. С. 232-238

27. Біленко М.С. Договір будівельного підряду в цивільному праві України : монографія. Київ : НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2014. 180 с.

28. Бобошко О.О. До питання визначення підстав зміни договору за цивільним законодавством України. *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики».* 2018. Вип. № 28. С. 28-31.

29. Вавженчук С. Істотні умови договору будівельного підряду. *Цивільне право і процес.* 2018. № 8. С.9-13.

30. Вінник О.М. Щодо питання про критерії розмежування адміністративних і господарських договорів. *Вісник господарського судочинства.* 2010. № 2. С. 71-80.

31. Гаврилов А.В. Проблеми і ризики при реалізації договорів будівельного підряду в Україні: державно-управлінський аспект. *Інвестиції, практика та досвід.* 2018. № 13. С. 87-91.

32. Грабовська А.О. Особливості правового регулювання односторонньої відмови від господарського зобов'язання (договору) та односторонньої зміни його умов. *Вісник Верховного Суду України.* 2015. № 1 (173). С. 32-35

33. Гриняк А.Б. Договірне регулювання підрядних відносин у підприємницькій діяльності. *Підприємництво, господарство і право*. 2015. № 9. С. 3-7.

34. Гринько Р.В. Відмова від договору як захід оперативного впливу у зобов'язальних правовідносинах. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право*. 2014. Вип. 28 (1). С. 115-118

35. Гриценко Г.М. Господарсько-правове регулювання організації і здійснення капітального будівництва в Україні: монографія. Донецьк: Юго-Восток, 2012. 210 с

36. Гуцуляк В. К. Особливості відповідальності підрядника за порушення умов договору підряду на проведення пошукових робіт. *Науковий вісник Ужгородського національного університету.* 2016. Випуск 39. Том 1. С. 55.

37. Диба О. В. Договір підряду на проведення проектних робіт за цивільним законодавством України. Дис. … канд.. юрид. наук: 12.00.03. К., 2018. 201 с.

38. Діковська І.А. Співпраця – обов'язок сторін міжнародного приватного договору. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету.* Юриспруденція. 2013. Вип. 6-1 (2). С. 218-220.

39. Договір як універсальна правова конструкція: монографія. А. П. Гетьман, В. І. Борисова, О. П. Євсєєв та ін.; за ред. А. П. Гетьмана, В. І. Борисової. Харків: Право, 2012. 228 с

40. Договірне право України. Особлива частина: навч. посіб. / За ред. О.В. Дзери. Київ : Юрінком Інтер, 2018. 1199 с.

41. Договори з виконання робіт в цивільному праві України: проблеми теорії і практики: монографія. За заг. ред. А. Б. Гриняка/ К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2015. 402 с.

42. Колісникова Г.В., Беркела Г.Ю. Співвідношення договору будівельного підряду та договору підряду на капітальне будівництво / *Журнал східноєвропейського права*. 2020. № 76. С.48-54.

43. Короєд С.О. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. Станом на 05.02.2019 року. К. : Центр учбової літератури. 2019. 1168 с.

44. Криса М. В. Держава Україна як сторона у договорі підряду на геологічне вивчення надр за державним замовленням. *Публічне право: науково-практичний юридичний журнал,* 2018. № 3 (31). С. 186–192.

45. Криса М. В. Права і обов'язки замовника у договорі підрядну на геологічне вивчення надр за державним замовленням. *Eurasian Academic Research Journal.* 2018. № 5 (23). С. 88–94.

46. Криса М. В. Розірвання договору підряду із геологічного вивчення надр за державним замовленням в умовах АТО. *Сучасна цивілістична наука в умовах гібридної війни:* матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, м. Київ, 16 листопада 2017 р. Київ: Таврійський національний університет імені В. І. Вернадського, 2017. 256 с. С. 116–118.

47. Криса М. В. Цивільно-правова відповідальність сторін за договором підряду на геологічне вивчення надр за державним замовленням. *Науковий вісник публічного та приватного права.* 2018. Випуск 3. С. 121–127.

48. Кучковська М. Н. Правове регулювання договору підряду на капітальне будівництво: окремі аспекти. *Підприємництво, господарство і право.* 2017. №5. С. 58-62.

49. Лещенко Н. Господарсько-правові санкції за порушення договору підряду на проведення проектних і дослідних робіт: проблеми теорії та правозастосування. *Підприємництво, господарство і право.* 2018. № 5. С.96-101.

50. Лукасевич-Крутник І. С. Договір підряду на проведення проектних та пошукових робіт: дис… канд. юрид. наук : 12.00.03. К.: НАВС. 2011. 206 с.

51. Малиновська В. Як відмовитись від договору підряду та не втратити свої кошти.*Юридична газета*. 2020. № 15 (721) (доступно 07.11.2021).

52. Микитей А. О. Відповідальність сторін за договором будівельного підряду. *Традиції та новації юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє* : матер. Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 19 трав. 2017 р.). У 2-х т. Т. 2 / відп. ред. Г. О. Ульянова. Одеса : Видавничий дім "Гельветика", 2017. С. 586-588.

53. Мілаш В.С. Перспективи модернізації договірних правовідносин у сфері господарювання: монографія. Харків: ХНУМГ, 2014. 227 с.

54. Недошовенко А. О. Договір будівельного підряду та договір підряду на капітальне будівництво: порівняльна характеристика та особливості правового регулювання. *Часопис Київського університету права*. 2017. №1. С. 394-399.

55. Недошовенко А. О. Елементи договору будівельного підряду. *Часопис Національного університету «Острозька академія».* Серія «Право». 2015. № 1 (11). С. 1-13.

56. Недошовенко А. О. Загальний і спеціальний порядок укладення договору будівельного підряду. *Науковий вісник Ужгородського національного університету.* Серія «Право». 2019. Вип. 55. Т. 1. С. 133-138.

57. Недошовенко А. О. Судовий порядок укладання договору будівельного підряду. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. № 6. С. 52-60.

58. Недошовенко А. О. Укладання, зміна та розірвання договору будівельного підряду : дис.… д-ра філософії за спеціальністю 081. КНУ ім. Т.Г.Шевченка, Київ, 2021. 244 с.

59. Недошовенко А. О. Форма договору будівельного підряду. *Актуальні питання розвитку юридичної науки та практики* : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (18 травня 2018 року) / редкол.: докт. юрид. наук, проф. І.С. Гриценко (голова), канд. юрид. наук І.С. Сахарук (відп. ред.) та ін. В 2-х томах. Том 2. Київ : 2018. 360 с.

60. Олюха В. Г. Оптимізація капітального будівництва: господарськоправові проблеми: монографія. Київ: ЦУЛ., 2015. 215 с.

61. Панькевич Р. Зміна та припинення правовідношення як спосіб захисту цивільних прав та охоронюваних законом інтересів держави і територіальних громад: порівняльно-правовий аналіз. *Підприємництво, господарство і право.* 2020. № 3. С. 36-41.

62. Пленюк М. Д. Договір як основний юридичний факт – підстава виникнення цивільно-правових зобов'язань. *Актуальні проблеми приватного права: договір як правова форма регулювання приватних відносин:* матеріали наук.-практ. конф. Харків: Право, 2017. 338 с.

63. Пленюк М. Д. Підстави виникнення зобов'язальних правовідносин в механізмі правового регулювання: монографія. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2016. 356 с.

64. Пленюк М. Д. Результат робіт як істотна умова договору будівельного підряду. *Юридична Україна*. 2013. № 10. С. 59–63.

65. Пленюк М. Д. Строки і терміни у договорах про виконання робіт (цивільно-правовий аспект): монографія. К.: НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2012. 140 с.

66. Поєдинок В.В. Несправедливі умови в господарських договорах. *Економіка та право.* 2019. №4 (55). С.24-31.

67. Приватноправові механізми здійснення та захисту суб'єктивних прав фізичних та юридичних осіб: колективна монографія / В. Л. Яроцький, В. І. Борисова, І. В. Спасибо-Фатєєва, І. В. Жилінкова та ін. / За наук. ред. проф. В. Л. Яроцького. Харків: Юрайт, 2013. 228 С.

68. Родоман Т. О. Зміна умов договору як спосіб захисту цивільних прав та інтересів :дис. … канд.. юрид. наук: 12.00.03. К., 2018. 210 с.

69. Святошнюк А.Л. Підстави для зміни або розірвання цивільно-правового договору за законодавством України. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право*. 2012. Вип. 20. Ч. 2. Т. 1. С. 243–246.

70. Слободська І.А., Стешенко М.В. Договір будівельного підряду як регулятор відносин у сфері будівництва. *Юридичний вісник «Повітряне і космічне право»*. 2020. № 54. С. 120-126.

71. Теорія держави та права : навч. посіб. / Є.В. Білозьоров та ін. ; за заг. ред. С.Д. Гусарєва, О.Д. Тихомирова. Київ : НАВС, Освіта України, 2017. 320 с.

72. Труфанова Ю.В. Підстави припинення договору: теоретико-практичні особливості. *Актуальні проблеми правознавства*. 2019. Вип. 1. С. 102-106.

73. Федорченко Н. В. Договірні зобов'язання з надання послуг: проблеми теорії і практик: монографія. Київ.: НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2015. 328 с.