

УДК 347.454.3(477)

Сергій Вавженчук,
докт. юрид. наук, доцент,
професор кафедри трудового права та права соціального забезпечення
юридичного факультету
Київського національного університету імені Тараса Шевченка

ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

У статті з урахуванням доктрини договірної права та законодавства України виокремлені істотні умови договору будівельного підряду. Також приділена увага аналізу істотних умов договору будівельного підряду. Особлива увага приділена аналізу предмета договору будівельного підряду.

Ключові слова: договір будівельного підряду, підряд, договірне право, договір підряду, підрядні відносини.

Постановка проблеми. За будь-яких умов будівельний підряд торкається значної частини суспільних відносин. Посилює інтерес до цієї договірної конструкції складна економічна ситуація, адже інвестори все пильніше придивляються до процесу будівництва нерухомих об'єктів. Економічна необхідність та юридична складність будівельного підряду з притаманною йому складною системою договірних зв'язків зумовлює необхідність його детального правового регулювання.

На відміну від права дореволюційної Росії, де договір підряду врегулювався разом із поставкою, договір будівельного підряду виокремлений у Цивільному кодексі України як різновид підряду. На вказане місце договору будівельного підряду в системі договорів вказує і розташування параграфу 3 «Будівельний підряд» у главі 61 «Підряд» Цивільного кодексу України. Як наслідок, правове регулювання договору будівельного підряду здійснюється спеціальними нормами ЦК України (ст.ст. 875-886) з урахуванням загальних положень про підряд.

Законодавець поле України не містить уніфікованого підходу до врегулювання підрядних відносин у сфері будівництва. Господарський кодекс України здійснює правове регулювання цих відносин на підставі положень глави 33 «Капітальне будівництво» шляхом норм про договір підряду на капітальне будівництво. Як зазначає Н.С. Кузнецова, у зв'язку зі створенням уніфікованого режиму правового регулювання підрядних відносин Цивільний кодекс України відмовився від виключного використання терміну «капітальне будівництво», яким традиційно позначалися підрядні правовідносини, названі ЦК будівельним підрядом [1, с. 414].

Порівнюючи юридичну природу договору будівельного підряду (ст. 875 «Договір

будівельного підряду» Цивільного кодексу України) та договору підряду на капітальне будівництво (ст. 318 «Договір підряду на капітальне будівництво» Господарського кодексу України), слід визнати тотожність їх предметів.

Договір будівельного підряду виокремлюється законодавцем через наявність специфічного характеру робіт, які мають місце в складній сфері будівництва. Зрозуміло, що початок таких робіт має бути погоджений з юридичними процедурами щодо виділення відповідної земельної ділянки, отримання дозволів та погоджень органів, які здійснюють нагляд і контроль за здійсненням будівництва, пожежну, екологічну, санітарну безпеку, затвердження проектно-кошторисної документації і т.п. Тому нормативні акти у сфері будівництва прийнято поділяти на нормативно-правові та на нормативно-технічні (наприклад, будівельні норми, правила, стандарти тощо). До особливостей договору будівельного підряду в більшості випадків відносять його триваючий характер. Тобто він розрахований на врегулювання відносин, які є за своєю суттю довготривалими. Адже строк виконання будівельних робіт залежить від волевиявлення сторін договору та від технологічних циклів будівництва, погодних умов і т.п.

Складність будівельного підряду зумовлена охопленням широкого кола суспільних відносин у сфері будівництва. Тому будівельний підряд характеризується складною та багаторівневою структурою договірних зв'язків. Адже договір будівельного підряду, окрім виконання основної функції, також достатній до відносин у сфері поставки, схову, послуг. Складність договірних зв'язків полягає ще й у тому, що договір будівельного підряду може охоплювати нове будівництво,

капітальний ремонт, реконструкцію (технічне переоснащення) підприємств, будівель (зокрема, житлових будинків), споруд, виконання монтажних, пусконаладжувальних та інших робіт, нерозривно пов'язаних із місцезнаходженням об'єкта.

Як наслідок, наука договірної права та законодавець продовжують знаходитися в пошуку збалансованого підходу до впровадження доктрини будівельного підяду. Саме тому окреслений стан існуючого блоку проблем правового характеру та наявні дискусії з приводу розуміння істотних умов договору будівельного підяду спричиняють потужний імпульс до нових перспектив через призму наукової розвідки.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблеми договору будівельного підяду виступали предметом наукових дискусій у різних періоди розвитку договірної права. Серед наукових досліджень, присвячених договору найму та його елементам, важливо виділити праці таких відомих учених, як М.І. Брагінський, В.В. Вітрянський, А.Б. Гриняк, О.С. Іоффе, Н.С. Кузнецова, В.В. Луць, Д.І. Мейер та ін.

Особливу увагу варто звернути на роботу радянського періоду «Правовий режим капітального будівництва в СРСР (основні проблеми)», що була оприлюднена в 1969 р. А.П. Ткачем. Також неможливо обійти увагою роботи, що присвячені окресленій тематичі, початку становлення України, а саме: роботу 1991 р. В.М. Коссака «Правове регулювання строків у капітальному будівництві» та 1993 р. Н.С. Кузнецової «Правове регулювання підрядних договірних відносин будівництва (цивільно-правовий аспект)». В умовах сьогодення досліджували відповідну тематику у своєму ракурсі і І.І. Банасевич (дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук «Договори на виконання підрядних робіт за державним замовленням» (2007)) та А.Б. Гриняк (монографічне дослідження «Теоретичні засади правового регулювання підрядних зобов'язань у цивільному праві України» (2013 р.)).

Метою статті є виокремлення істотних умов договору будівельного підяду та аналіз основних проблем, пов'язаних із розумінням таких істотних умов.

Виклад основного матеріалу дослідження. Одразу окреслимо коротко постулати, на яких базується наше розуміння поняття договору будівельного підяду. Адже розуміння поняття наведеного договору виступатиме базисом подальшої наукової розвідки.

Договору будівельного підяду притаманні певні ознаки. Договір будівельного

підяду належить до консенсуальних, двосторонніх, відплатних, взаємних договорів. Враховуючи наведені ознаки, можливо сформулювати дефініцію договору будівельного підяду. Так, договір будівельного підяду – це договір, що укладається між суб'єктами цивільного права, в силу якого одна сторона, підрядник, зобов'язується збудувати і здати у встановлений строк об'єкт або виконати інші будівельні роботи відповідно до проектно-кошторисної документації, а друга сторона, замовник, зобов'язується надати підрядникові будівельний майданчик (фронт робіт), передати затверджену проектно-кошторисну документацію, якщо цей обов'язок не покладеться на підрядника, прийняти об'єкт або закінчені будівельні роботи та оплатити їх. Зазначене визначення логічно випливає зі змісту ч. 1 ст. 875 ЦК України та юридичної природи відносин у сфері будівництва.

В юридичній літературі та практиці дискусійним залишається питання щодо розуміння предмету договору будівельного підяду. Аналіз доктрини дає підстави для виокремлення двох концепцій предмета договору будівельного підяду [2, с. 134; 3, с. 80; 4, с. 122].

Перша полягає в тому, що предмет договору будівельного підяду розглядається в розчепленому вигляді, тобто поділяється на види. Таку концепцію можна назвати плюралістичною. Плюралістична концепція предмета договору будівельного підяду передбачає множинність предметів будівельного підяду. Як правило, прибічники плюралістичної концепції до предметів договору будівельного підяду відносять у різному поєднанні дії, права, предмети, результати дій, нематеріальні блага, особисті блага тощо. Під час аналізу робіт прибічників плюралістичної теорії предмета розглядуваного договору можливо помітити, що вони не виділяють конститутивні ознаки загального поняття предмета договору будівельного підяду. Вказане дає можливість включати до предмета договору будівельного підяду доволі широкий спектр явищ або процесів, що слід визнати помилковим. Так, предметом означеного договору автори виділяють: 1) закінчене будівництво та готовий до здачі об'єкт будівництва; 2) виконання робіт та їх результат; 3) діяльність підрядника з побудови об'єкта будівництва [5, с. 336]. В.Ф. Чигир теж приходиться до висновку, що до предмету договору будівельного підяду можливо віднести: 1) закінчений об'єкт будівництва; 2) комплекс загальнобудівельних робіт чи спеціальних робіт [3, с. 80]. З аналізу наведеного можна констатувати, що автори відносять до предмету договору будівельних

робіт лише один із його видів. Однак незрозумілими залишаються критерії, за якими слід формувати предмет договору в конкретному договорі будівельного підряду. Тобто складність викликає неможливість чітко встановити, коли саме предметом договору будівельного підряду буде виступати виконання робіт та їх результат або закінчене будівництво та готовий до здачі об'єкт будівництва. Також виникає сумнів щодо правильності розуміння предмету договору будівельного підряду через призму будівельних робіт. Справа в тому, що будь-яка робота виражається в дії, а отже, є невіддільною від суб'єкта, а тому є частиною його правового статусу та не може бути відчужена на підставі договору будівельного підряду. В іншому випадку ми маємо визнати, що суб'єкт може виступати предметом такого договору, що неприпустимо.

Доктринні договірному права відомий дуалістичний підхід розуміння предмета договору будівельного підряду. Так, прихильники такого підходу виділяють матеріальний (результат робіт) та юридичний (діяльність сторін договору) предмети договору будівельного підряду [2, с. 134].

Думається, що вищенаведені підходи більше відповідають характеристиці об'єкта договірному правовідношенню з будівельного підряду, а не предмета розглядуваного договору. Вказане логічно підтверджується класичною поведінковою теорією правовідношення. Зокрема, вказана проблематика висвітлена в роботах С.Ф. Кечек'яна, який зауважив, що об'єктом правовідносин виступають дії учасників правовідносин [6, с. 142].

Другою концепцією предмету договору будівельного підряду є моністична. В основі моністичної концепції предмета договору будівельного підряду знаходиться єдиний предмет договору. *Предметом договору будівельного підряду* є результат будівельних робіт, виражений у певній матеріальній формі (матеріальний результат). Згідно із закритим переліком ч. 2 ст. 875 ЦК України ним може бути об'єкт нового будівництва, капітального ремонту, реконструкції (технічного переоснащення) підприємств, будівель (зокрема житлових будинків), споруд, виконання монтажних, пусконаладжувальних та інших робіт, нерозривно пов'язаних із місцезнаходженням об'єкта. Тобто законодавцем предмет договору розширено за рахунок відмови від застосування терміну «капітальне будівництво». Як наслідок, предмет договору можуть складати будь-які «капітальні» або «некапітальні» результати будівельних робіт.

На підставі п. 15 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження За-

гальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» в договорі будівельного підряду сторони зобов'язані визначити найменування об'єкта будівництва та його місцезнаходження, основні параметри (потужність, площа, об'єм тощо), склад та обсяги робіт, які передбачені проектною документацією та підлягають виконанню підрядником, інші показники, що характеризують предмет договору [7].

Таким чином, внесення змін до проектною документації тягне за собою уточнення предмету договору будівельного підряду.

Ціна договору будівельного підряду – це визначена на основі кошторису, узгоджена сторонами і зумовлена в договорі будівельного підряду вартість результату будівельних робіт. Ціна в договорі будівельного підряду належить до істотних його умов. Враховуючи складність процесу будівництва, формування ціни здійснюється шляхом складення багаторівневого кошторису.

Кошторис підлягає узгодженню сторонами та є невід'ємною частиною договору будівельного підряду. Як правило, узгодивши зміст кошторису, сторони його не змінюють до завершення всього комплексу будівельних робіт. Він відображає вартість будівництва об'єкта по статтям витрат підрядника, в тому числі вартість будівельних робіт, матеріалів, обладнання, конструкцій, загально-виробничі та адміністративні витрати, непередбачувані витрати, прибуток підрядника.

Зі змісту ст. 844 ЦК України та ст. 321 ГК України випливає, що законодавство виокремлює твердий та приблизний кошториси. Зокрема, п. 21 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» вказує, що договірна ціна в договорі підряду визначається на основі кошторису як приблизна або тверда [7]. Положення зазначеної Постанови Кабінету Міністрів України дають підстави виокремлювати також види цін договору будівельного підряду, до яких належать тверда та приблизна.

Сторони мають право вносити зміни до твердого кошторису лише за обопільною згодою. Навіть якщо на момент укладення договору будівельного підряду не можна було передбачити повний обсяг роботи або необхідні для цього витрати, підрядник не має права вимагати збільшення твердого кошторису, а замовник позбавлений права на його зменшення. Зазначена особливість не притаманна приблизному кошторису.

Приблизний кошторис встановлюється сторонами, якщо на момент укладення договору будівельного підряду неможливо

встановити фіксовану ціну договору через невизначеність ряду обставин (витрат підрядника або замовника і т.п.). За наявності приблизного кошторису в договорі будівельного підяду сторони зобов'язані визначити порядок його коригування та уточнення в процесі здійснення будівельних робіт.

Кошториси прийнято поділяти на локальні, об'єктні та зведені. *Локальний кошторис* складається на окремі види робіт на підставі обсягів, що визначаються робочою документацією і є первинною кошторисною документацією. *Об'єктний кошторис* складається на кожну відокремлену будівлю, споруду або мережу, з усіма улаштуваннями та устаткуванням, які входять до складу всієї будови і об'єднує у своєму складі дані з локальних кошторисних розрахунків на об'єкт у цілому. *Зведений кошторис* складається на всю будову і об'єднує дані всіх об'єктних кошторисів та витрати замовника на проектно-кошторисну документацію, утримання своїх служб і авторського нагляду та підготовку експлуатаційних кадрів.

Під час укладання сторонами договору будівельного підяду на всю будову додатком до договору буде зведений кошторис. У разі укладання замовником та підрядником договору будівельного підяду на окремий об'єкт будови додатком до цього договору буде об'єктний кошторис.

Кошторис складається на основі проектно-технічної документації і є складовою частиною проектно-кошторисної документації.

Кошторис відображає певні елементи. По-перше, кошторис відображає прямі витрати, складені на основі ресурсних елементних кошторисних норм та поточних цін і включає в себе вартість робіт, матеріалів, устаткування, конструкцій, вартість роботи машин і механізмів. По-друге, кошторис відображає розрахункові витрати, що включають у себе загальновиробничі витрати, додаткові витрати, пов'язані із зимовими та літніми періодами будівництва, кошторисний прибуток, адміністративні витрати, кошти на покриття ризиків та інфляції.

На підставі ч. 5 ст. 844 ЦК України та ч. 4 ст. 321 ГК України законодавець надає право підряднику вимагати від замовника збільшення встановленої вартості робіт у разі істотного зростання після укладення договору вартості матеріалів та устаткування, які мали бути надані підрядником, а також послуг, що надавалися йому третіми особами. За умови задоволення замовником вимоги підрядника про збільшення встановленої вартості робіт сторони вносять відповідні зміни до кошторису. Якщо замовник відмовить у

задоволенні вказаної вимоги, в підрядника виникає додаткове право на розірвання договору будівельного підяду в установленому порядку.

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

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

Строк виконання будівельних робіт теж належить до істотних умов договору будівельного підяду. Строки виконання будівельних робіт визначаються моментом їх початку та закінчення. Строк виконання будівельних робіт включає в себе як строк виконання окремих етапів, так і загальний строк виконання будівельних робіт. У більшості випадків початок, тривалість та сплив строку залежить від певних обставин або від інших строків. Тому на практиці з метою належного дотримання строків договір будівельного підяду містить додаток у вигляді календарного плану або графіку виконання сторонами взаємних договірних зобов'язань, в якому визначаються моменти (прикладом, дати) початку та закінчення всіх видів (етапів, комплексів) робіт, передбачених договором. Календарний план або графік виконання підрядних робіт входить до складу проектно-кошторисної документації.

Дата прийняття робіт замовником вважається датою закінчення будівельних робіт або будівництва об'єкта. Лише за згодою замовника підрядник набуває право достроково виконати будівельні роботи, визначені договором будівельного підяду.

Законодавець дає можливість сторонам договору змінити строк виконання будівельних робіт на підставі зустрічного волевиявлення. Відповідно до п. 19 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання

договорів підряду в капітальному будівництві» строки виконання робіт (будівництва об'єкта) можуть бути змінені з внесенням відповідних змін у договір будівельного підряду в разі: виникнення обставин непереборної сили; невиконання або неналежного виконання замовником своїх зобов'язань (порушення умов фінансування, несвоєчасне надання будівельного майданчика (фронту робіт), проектної документації, ресурсів тощо); внесення змін до проектної документації; дій третіх осіб, що унеможливають належне виконання робіт, за винятком випадків, коли ці дії зумовлені залежними від підрядника обставинами; виникнення інших обставин, що можуть вплинути на строки виконання робіт (будівництва об'єкта) [7].

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 обставини, настання яких породить у замовника суб'єктивне право уповільнити, зупинити темпи будівництва або їх прискорити.

Висновки

Підсумовуючи, слід констатувати, що в роботі виділено та проаналізовано істотні умови договору будівельного підряду. Разом із цим автор прийшов до наступних висновків. По-перше, виділено наявність моністичної та плюралістичної концепції предмету договору будівельного підряду. По-друге, предметом договору будівельного підряду є не підрядні роботи або їх комплекс, а результат будівельних робіт, виражений у

певній матеріальній формі (матеріальний результат). Справа в тому, що будь-яка робота виражається в дії, а отже, є невіддільною від суб'єкта її здійснення, а тому є частиною його правового статусу та не може бути відчужена на підставі договору будівельного підряду. В іншому випадку ми маємо визнати, що суб'єкт може виступати предметом такого договору, що неприпустимо. По-третє, окреслено поняття локальних, об'єктних та зведених кошторисів та акцентовано увагу на важливості подальшого їх дослідження.

Список використаних джерел:

1. Договірне право. Особлива частина: навч. посіб. / за ред. О.В. Дзери. К.: Юрінком Інтер, 2009. 1200 с.
2. Брауде И.Л. Договоры по капитальному строительству в СССР [Текст]. М.: Госюриздат, 1952. 255 с.
3. Чигир В.Ф. Договоры подряда по капитальному строительству [Текст]. Минск: Изд-во Белорусского гос. Ун-та, 1958. 203 с.
4. Гриняк А.Б. Теоретичні засади правового регулювання підрядних зобов'язань у цивільному праві України: монографія. К.: НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2013. 374 с.
5. Гражданское право: учебник. 3-е изд., перераб. и доп. / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 2000. Т. 3. 630 с.
6. Кечекьян С.Ф. Правоотношение в социалистическом обществе. М., 1958. 187 с.
7. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» від 01 серпня 2005 р. № 668. Офіційний вісник України. 2005. № 31. Ст. 1867.

В статтє с учетом доктринь договорного права и законодательства Украины выделены существенные условия договора строительного подряда. Также уделено внимание анализу существенных условий договора строительного подряда. Отдельное внимание уделяется анализу предмета договора строительного подряда.

Ключевые слова: договор строительного подряда, подряд, договорное право, договор подряда, подрядные отношения.

In the article, taking into account the doctrine of contract law and the legislation of Ukraine, have been identified the essential terms of the construction contract. It is also paid attention to the analysis of the essential terms of the construction contract. Special attention is paid to the analysis of the subject matter of the construction contract.

Key words: construction contract, contract law, contractual relationships.