

ДОГОВІР БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ В СИСТЕМІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМОЕ МАЙНО

THE CONSTRUCTION CONTRACT IN THE SYSTEM OF ENSURING PROPERTY RIGHTS TO REAL ESTATE

Бервено С.М., д.ю.н.,
професор кафедри цивільно-правових дисциплін та статистики
Міжнародний гуманітарний університет

Стаття присвячена аналізу договору будівельного підряду як ключового інструменту забезпечення права власності на нерухоме майно в системі цивільного права України.

Досліджено правову природу цього договору, його місце в структурі зобов'язального права та значення для набуття, реалізації й захисту майнових прав. Детально розглянуто положення Цивільного кодексу України (статті 837, 843, 875), які регулюють договір будівельного підряду, з акцентом на предмет, ціну, строки виконання та їх вплив на перехід права власності до замовника.

Особливу увагу приділено ролі нотаріату в посвідченні правочинів і державній реєстрації прав на нерухомість, а також судовому захисту майнових прав, гарантованому Конституцією України (ст. 41).

Зауважено, що сутність нотаріальної діяльності полягає в юридичному закріпленні цивільних прав, їх посвідченні та підтвердженні з метою захисту майнових інтересів і запобігання правопорушенням. Нотаріат відіграє роль гаранта стабільності цивільного обороту та публічності, забезпечуючи правову визначеність у відносинах, пов'язаних із правом власності на нерухоме майно.

Проаналізовано сучасні виклики, зокрема необхідність адаптації правового регулювання до електронних правочинів і цифрових технологій, таких як електронний підпис і смарт-контракти.

У статті проведено порівняльний аналіз договору будівельного підряду в Україні, праві ЄС (з урахуванням стандартів FIDIC і Регламенту eIDAS) та США (з фокусом на контракти AIA і механізм mechanic's lien), що дозволило виявити можливості вдосконалення українського законодавства.

Запропоновано напрями реформування, зокрема щодо захисту прав підрядників і гармонізації з міжнародними стандартами.

Підкреслено, що договір будівельного підряду тісно пов'язаний із системою забезпечення права власності на нерухомість. Він є не лише способом виконання будівельних робіт, а й юридичним інструментом, що дозволяє набувати, змінювати або припиняти речові права на об'єкти нерухомості.

Висновок підкреслює, що договір будівельного підряду є не лише механізмом виконання робіт, а й юридичною основою для забезпечення стабільності цивільного обороту та права власності.

Ключові слова: договір, договір будівельного підряду, право власності, нерухоме майно, цивільне право, нотаріат, судовий захист, правочини.

The article is dedicated to the analysis of the construction contract as a key instrument for ensuring property rights to real estate within the framework of Ukraine's civil law system.

The legal nature of this contract, its place in the structure of obligation law, and its significance for the acquisition, realization, and protection of property rights are examined. The provisions of the Civil Code of Ukraine (Articles 837, 843, 875), which regulate the construction contract, are analyzed in detail, with a focus on the subject, price, deadlines for performance, and their impact on the transfer of property rights to the customer.

Special attention is given to the role of the notary in certifying legal transactions and the state registration of property rights, as well as judicial protection of property rights guaranteed by the Constitution of Ukraine (Article 41).

It is noted that the essence of notarial activity lies in the legal formalization of civil rights, their certification, and confirmation to protect property interests and prevent legal violations. The notary serves as a guarantor of the stability of civil transactions and publicity, ensuring legal certainty in relations related to property rights to real estate.

The article analyzes modern challenges, particularly the need to adapt legal regulation to electronic transactions and digital technologies, such as electronic signatures and smart contracts.

A comparative analysis of the construction contract in Ukraine, EU law (considering FIDIC standards and the eIDAS Regulation), and the USA (focusing on AIA contracts and the mechanic's lien mechanism) was conducted, identifying opportunities for improving Ukrainian legislation.

Proposals for reforming the legal framework are outlined, particularly regarding the protection of contractors' rights and harmonization with international standards.

The article emphasizes that the construction contract is closely linked to the system of ensuring property rights to real estate. It serves not only as a means of performing construction work but also as a legal instrument for acquiring, modifying, or terminating property rights to real estate objects.

The conclusion underscores that the construction contract is not merely a mechanism for executing works but also a legal foundation for ensuring the stability of civil transactions and property rights.

Key words: contract, construction contract, property rights, real estate, civil law, notary, judicial protection, transactions.

Locatio conductio operis (договір найму роботи або підряд) – договір, за яким одна сторона, що приймає замовлення (conductor), зобов'язується виконати для замовника (locator) певну роботу, а замовник зобов'язується сплатити обумовлену грошову винагороду. Тобто підряд входив до договору найму. Особливості застосування locatio operis мали місце у договорі морського перевезення, регульованого правилами, згідно з якими власники товарів, втрачених в результаті урагану, мають акцію locati проти magister navis, щоб отримати компенсацію, пропорційну їх вартості.

На характеристику договору не впливає, домовляються чи сторони так, щоб вся сума винагороди за роботу було

сплачено повністю по задачі роботи, або оплата роботи повинна проводитися частинами, за мірою її виконання.

Договір підряду в тих випадках, коли підрядник працює зі своїм матеріалом (повністю або частково), є близьким до договору купівлі-продажу. Різниця між цими договорами римські юристи вбачали залежно від того, хто дає головний (основний) матеріал для виконання роботи [1, с. 53].

В українському законодавстві Locatio conductio operis (договір найму роботи або підряд) займає нормативно-закріплену позицію в ЦКУ, а саме глава 61, при цьому розрізняючи Побутовий підряд, Будівельний підряд та Підряд на проектні та пошукові роботи.

Ст. 837 ЦК України визначає, що за договором підляду одна сторона (підлядник) зобов'язується на свій ризик виконати певну роботу за завданням другої сторони (замовника), а замовник зобов'язується прийняти та оплатити виконану роботу [2].

Відповідно до статті 875 ЦКУ, договір будівельного підляду передбачає, що підлядник бере на себе зобов'язання завершити будівництво об'єкта або виконати певні будівельні роботи у визначений термін відповідно до проектно-кошторисної документації, тоді як замовник зобов'язаний забезпечити підлядника будівельним майданчиком, передати необхідну документацію (якщо це не є обов'язком підлядника), прийняти завершенний об'єкт або виконані роботи та здійснити їх оплату [1].

Предметом договору будівельного підляду є результат виконаних робіт, який може включати завершення будівництва об'єкта, його реконструкцію, ремонт або інші види будівельної діяльності, виконані відповідно до проектно-кошторисної документації. Замовник, як правило, набуває права власності на результат робіт або збудований об'єкт, якщо договором не передбачено інше.

Договір будівельного підляду охоплює виконання робіт, спрямованих на створення нових об'єктів нерухомості, капітальний ремонт, реконструкцію або технічне переоснащення будівель, споруд, у тому числі житлових будинків, а також здійснення монтажних, пусконаладжувальних та інших робіт, пов'язаних із місцезнаходженням об'єкта. Ці роботи є невід'ємною частиною будівельного процесу, що забезпечує функціональність та відповідність об'єкта встановленим вимогам.

Однією з ключових умов договору будівельного підляду є його предмет, який визначається як індивідуалізований результат роботи підлядника, узгоджений між сторонами. Ця умова деталізується через ціну робіт, яка є грошовою сумою, що підлядник отримує за виконання замовлення. Згідно зі статтею 843 ЦК України, ціна у договорі підляду може бути чітко визначена або вказана через механізм її обчислення [1].

Ціна може бути зазначена безпосередньо в тексті договору, через зазначення способу її визначення або шляхом складання кошторису. Кошторис, як додаток до договору, є його невід'ємною частиною та містить детальний перелік витрат на виконання робіт. У разі відсутності чітко визначеної ціни або способу її обчислення, суд може встановити ціну, враховуючи стандартні розцінки за подібні роботи та необхідні витрати, погоджені сторонами.

Договір будівельного підляду відіграє важливу роль у системі забезпечення права власності на нерухоме майно, оскільки дозволяє замовнику отримати у власність новозбудований об'єкт або відремонтовану чи реконструйовану нерухомість. Як зазначає Н.С. Кузнецова, чітке визначення предмета та ціни у договорі підляду забезпечує стабільність цивільних правовідносин та захист прав сторін [3].

Відповідно до статті 846 ЦКУ строки виконання роботи або її окремих етапів установлюються в договорі підляду. Якщо в договорі підляду не встановлені строки виконання роботи, підлядник зобов'язаний виконати роботу, а замовник має право вимагати її виконання у розумні строки, відповідно до суті зобов'язання, характеру та обсягів роботи та звичаїв ділового обороту.

Таким чином, закріплене у ЦК України визначення договору підляду дає підстави для висновку про те, що це консенсуальний, двосторонній та оплатний договір. Причому консенсуальність договору підляду означає, що він визнається укладеним у момент одержання особою, яка направила оферту, акцепту [4].

Проте, вважаємо зазначити те, що договір будівельного підляду виступає більше ніж просто письмова домовленість між двома і більше сторонами. Важливо розуміти причинно-наслідкові наслідки такого інституту

будівельного підляду. Договір будівельного підляду тісно пов'язаний із системою забезпечення права власності на нерухомість. Він є не лише способом виконання будівельних робіт, а й юридичним інструментом, що дозволяє набувати, змінювати або припиняти речові права на об'єкти нерухомості. Для розуміння такої не простої системи варто проаналізувати право власності, та систему, що її забезпечує.

Ст. 1 Першого протоколу до Європейської конвенції з прав людини (1952 р.), передбачає право кожної фізичної чи юридичної особи безперешкодно користуватися своїм майном, не допускається позбавлення особи її власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права, визнано право держави на здійснення контролю за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів [5].

Судові органи відіграють ключову роль у гарантуванні реалізації та захисту права власності, що закріплено в українському законодавстві. Зокрема, відповідно до частини 4 статті 41 Конституції України, право приватної власності є непорушним, а ніхто не може бути незаконно позбавлений цього права [6]. Кожен має право звернутися до суду для захисту своїх майнових прав та інтересів. Справи, пов'язані з захистом права власності, є одними з найпоширеніших у цивільному судочинстві. Судові рішення, що набрали законної сили, є обов'язковими для виконання всіма органами державної влади, місцевим самоврядування, їхніми посадовими особами, а також фізичними та юридичними особами на всій території України. Преюдиційність таких рішень для інших судів регулюється законодавством, а контроль за їх виконанням здійснюється судом у межах його повноважень. Невиконання судових рішень тягне юридичну відповідальність, передбачену законом.

Нотаріат, у свою чергу, виконує функцію первинної реєстрації прав на нерухоме майно, посвідчуючи правочини, такі як договори, заповіти, довіреності, а також вимоги щодо нотаріального посвідчення чи засвідчення справжності підписів. Нотаріуси також накладають або знімають заборону на відчуження нерухомого майна, майнових прав на нього, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості чи часток у праві власності, що підлягають державній реєстрації [2]. Ці дії забезпечують юридичну чіткість і стабільність у цивільному обороті.

Нотаріальна діяльність відіграє важливу роль у забезпеченні права власності на нерухоме майно, виконуючи три основні завдання:

1. Захист і охорона права власності та законних інтересів сторін. Нотаріат переважно виконує правоохоронну функцію, забезпечуючи захист прав фізичних і юридичних осіб. Наприклад, вчинення виконавчих написів, протестів векселів чи посвідчення несплати чеків є інструментами захисту майнових прав. Ефективність цього завдання залежить від дотримання процесуальних норм, передбачених Законом України «Про нотаріат». Порушення таких норм може призвести до визнання нотаріального акту недійсним, що підкреслює важливість чіткого правового регулювання [7].

2. Забезпечення реалізації майнових прав. Нотаріальні дії сприяють захисту та охороні прав і інтересів громадян і організацій, пов'язаних із їхньою діяльністю та майновими відносинами. Посвідчення правочинів, таких як договори купівлі-продажу чи дарування, забезпечує юридичну основу для реалізації права власності та інших пов'язаних прав. Як зазначає Н. С. Кузнецова, нотаріус, підтверджуючи законність правочину, створює правову основу для стабільності цивільних відносин [3].

3. Запобігання правопорушенням. Нотаріат виконує превентивну функцію через посвідчення правочинів, надання правових консультацій і роз'яснення наслідків нотаріальних дій. Це допомагає уникнути потенційних правопорушень, пов'язаних із незаконним відчуженням майна чи невідповідністю волевиявлення сторін вимогам закону. За словами Є. О. Харитонова, нотаріальна діяльність є інструментом попередження спорів у цивільному обороті [8].

Сутність нотаріальної діяльності полягає в юридичному закріпленні цивільних прав, їх посвідченні та підтвердженні з метою захисту майнових інтересів і запобігання правопорушенням. Нотаріат відіграє роль гаранта стабільності цивільного обороту та публічності, забезпечуючи правову визначеність у відносинах, пов'язаних із правом власності на нерухоме майно.

Забезпечення права власності на нерухоме майно є одним із фундаментальних елементів цивільного обороту. У цьому контексті особливого значення набуває інститут будівельного підяду, який виступає інструментом створення нових об'єктів нерухомості та опосередковано впливає на реалізацію, визнання та захист права власності.

Однак правове регулювання аналогічних договорів у інших юрисдикціях, таких як Європейський Союз та Сполучені Штати Америки, має свої особливості.

У праві ЄС договір будівельного підяду не має єдиного уніфікованого регулювання, оскільки цивільне право залишається в компетенції держав-членів. Проте принципи укладення та виконання договорів підяду частково регулюються міжнародними стандартами, такими як Принципи міжнародних комерційних контрактів UNIDROIT (2016) та Принципи європейського контрактного права (PECL), які застосовуються до транскордонних договорів [9]. У контексті будівельного підяду в ЄС часто використовуються стандартизовані форми контрактів, розроблені Міжнародною федерацією інженерів-консультантів (FIDIC), які широко застосовуються в країнах ЄС для великих будівельних проєктів [10].

На відміну від українського законодавства, де договір будівельного підяду чітко врегульовано ЦК України, у ЄС регулювання залежить від національного законодавства. Наприклад, у Німеччині договір підяду (Werkvertrag) регулюється §§ 631–650 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Він передбачає, що підрядник зобов'язується досягти певного результату (наприклад, збудувати об'єкт), а замовник – оплатити роботу. На відміну від України, німецьке право приділяє більше уваги гарантійним зобов'язанням підрядника щодо якості робіт і передбачає можливість замовника вимагати усунення дефектів протягом тривалого строку (до 5 років для будівельних робіт) [11].

У праві ЄС також важливу роль відіграє Регламент (ЄУ) № 910/2014 (eIDAS), який регулює електронні правочини, включаючи будівельні контракти, укладені в цифровій формі. Це дозволяє забезпечити юридичну силу електронних підписів і документів, що є актуальним для сучасних

будівельних проєктів [12]. На відміну від України, де електронні правочини лише починають активно регулюватися (Закон України «Про електронну комерцію»), у ЄС цифрові контракти є більш інтегрованими в правову систему, що сприяє транскордонним проєктам.

У США договори будівельного підяду регулюються на рівні штатів, оскільки цивільне право не є уніфікованим на федеральному рівні. Основним джерелом є common law (загальне право), доповнене стандартизованими формами контрактів, розробленими організаціями, такими як American Institute of Architects (AIA) та ConsensusDocs [13]. Наприклад, контракти AIA (зокрема, A101–2017) детально визначають обов'язки сторін, строки виконання, порядок оплати та механізми вирішення спорів, що робить їх схожими на український договір будівельного підяду за структурою.

Однак у США більший акцент робиться на договірній свободі сторін. На відміну від України, де ЦК України встановлює чіткі вимоги до предмета та ціни, у США сторони можуть детально узгоджувати умови, включаючи розподіл ризиків (наприклад, форс-мажорні обставини, такі як урагани, що мають паралелі з римським locatio conductio operis) [14]. Крім того, у США поширена практика використання механіки застави (mechanic's lien), яка дозволяє підряднику вимагати забезпечення оплати через заставу на об'єкт нерухомості, якщо замовник не виконує платіжні зобов'язання. В Україні подібний механізм менш розвинений, хоча ст. 857 ЦК України передбачає право підрядника утримувати результат робіт до оплати [2].

Судовий захист права власності в США також має особливості. Наприклад, у справах про будівельні контракти суди часто застосовують принципи equity (справедливості), що дозволяє гнучко вирішувати спори, пов'язані з невиконанням умов договору. В Україні судовий захист базується на чітких нормах ЦК України та Конституції (ст. 41), що забезпечує більшу передбачуваність, але меншу гнучкість [6].

Порівняльний аналіз показує, що договір будівельного підяду в Україні є ефективним інструментом забезпечення права власності на нерухоме майно, але має потенціал для вдосконалення. Зокрема, Україна може запозичити з права ЄС досвід інтеграції електронних правочинів, що спростило б укладення будівельних контрактів у цифровому форматі. З американської практики доцільно розглянути механізми захисту підрядників, такі як mechanic's lien, для підвищення їхньої фінансової безпеки. Крім того, гармонізація з міжнародними стандартами (FIDIC, UNIDROIT) може сприяти транскордонним будівельним проєктам.

Таким чином, договір будівельного підяду тісно пов'язаний із системою забезпечення права власності на нерухомість. Він є не лише способом виконання будівельних робіт, а й юридичним інструментом, що дозволяє набувати, змінювати або припиняти речові права на об'єкти нерухомості. Ефективна реалізація цього договору є запорукою стабільності та законності цивільного обігу в сфері будівництва.

ЛІТЕРАТУРА

- Омельчук О. С. Договір підяду (locatio conductio operis) у системі консенсуальних договорів римського права. *Часопис цивілістики*. 2024. Вип. 52. С. 51–55.
- Цивільний кодекс України: Закон України № 435-IV від 16.01.2023. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356.
- Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України / за ред. Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. К.: Юрінком Інтер, 2013. 1088 с.
- Постанова від 05.06.2018 по справі № 523/6003/14-ц Велика Палата Верховного Суду. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/75287056>.
- Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20.03.1952 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text
- Конституція України: Закон України № 254к/96-ВР від 28 червня 1996 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vp#Text>.
- Про нотаріат: Закон України № 3425-XII від 2 вересня 1993 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>.
- Харитонов Є.О., Харитонova О.І. Цивільне право України: підручник. Одеса: Юридична література, 2011. 960 с.
- UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts, 2016. URL: <https://www.unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles-2016/>.

10. FIDIC Contracts: Conditions of Contract for Construction (Red Book). URL: <https://fidic.org/books>.
11. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) of Germany. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.
12. Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS). URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv%3AOJ.L_.2014.257.01.0073.01.ENG.
13. AIA Contract Documents: A101–2017 Standard Form of Agreement Between Owner and Contractor. URL: <https://www.aiacontracts.org/>.
14. Candy P. Roman Law and Maritime Commerce. Edinburgh University Press, 2022. URL: <https://edinburghuniversitypress.com/book-roman-law-and-maritime-commerce.html>.