

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО, ГОСПОДАРСЬКО-ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ПРАВО

УДК 346.7

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2025.4.7>**ГУРЕНКО М.А.****ДОГОВІРНІ ВІДНОСИНИ У СФЕРІ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА****INVESTMENTS IN CAPITAL CONSTRUCTION IN UKRAINE**

У даній статті досліджуються особливості договірних відносин у сфері капітального будівництва. У сфері капітального будівництва виникають різні відносини, які регулюються як нормативно-правовими актами, так і власне договорами. Договори, що опосередковують капітальне будівництво, є різноманітними, оскільки відносини, що виникають у даній сфері є комплексними, що зумовлено складністю господарської діяльності в галузі капітального будівництва. Визначено, що відносини у сфері капітального будівництва – це врегульовані нормами права та договорами господарські відносини з організації, управління та безпосереднього здійснення капітального будівництва.

Встановлено перелік основних видів договорів, які регулюють відносини у сфері капітального будівництва, зокрема такі: 1) договір будівельного підряду; 2) договір субпідряду; 3) договір на виконання проектно-вишукувальних робіт; 4) договір на надання послуг інженером-консультантом; 5) договір на здійснення технічного нагляду; 6) договір на здійснення авторського нагляду; 7) договір поставки будівельних матеріалів. Всі вищезазначені договори регулюють відносини, що виникають під час здійснення будівництва об'єкта, під яким згідно з ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» розуміється нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт об'єкта будівництва. Кожен вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) вимагає укладання певного комплексу договорів.

Виділено той факт, що можуть укладатись комплексні договори, наприклад відразу укладається один договір на розробку проектної документації на об'єкт та на здійснення авторського нагляду за таким об'єктом, а не окремі договори на кожен вид робіт чи послуг.

Наведено основні умови будь-яких договорів у сфері капітального будівництва, які являються істотними або такими що додатково погоджуються сторонами. Зокрема до них віднесено: предмет договору, строки виконання робіт, вартість робіт, права та обов'язки сторін, гарантійні зобов'язання, відповідальність сторін.

Визначено суб'єктний склад договірних відносин у сфері капітального будівництва. Зокрема до нього віднесено: замовник (інвестор), розробник проектної документації, підрядник (генеральний підрядник), субпідрядник, сертифікована особа (технічний нагляд), розробник проектної документації (авторський нагляд).

Виділено деякі проблеми, що виникають у договірних відносинах у сфері капітального будівництва на практиці, зокрема: недостатня якість підготовки договорів; нечіткість розподілу ризиків між сторонами, що призводить до конфліктів та судових спорів; проблеми з виконанням договірних зобов'язань; високий рівень фінансових та технічних ризиків; недосконалість законодавства; проблеми судового захисту; корупційні ризики.

Запропоновано основним способом вирішення вищезазначених проблем удосконалити законодавство, а саме систематизувати та гармонізувати будівель-

не галузеве законодавство, запровадити правову визначеність та чіткість у нормопроєктуванні, заборонити використання неоднозначності у нормопроєктуванні, заборонити перевантаження загальним та беззмстовним словесним наповненням будь-якої норми права.

Виділено ряд переваг, які можна отримати за рахунок укладання договорів у сфері капітального будівництва, зокрема це: захист прав та інтересів сторін; регулювання складних відносин; забезпечення якості та строків виконання робіт; фінансове врегулювання; мінімізація ризиків.

Ключові слова: капітальне будівництво, договори у сфері капітального будівництва, умови договорів у сфері капітального будівництва, суб'єктний склад договірних відносин у сфері капітального будівництва, переваги та недоліки договірного регулювання капітального будівництва.

In this article are researched the sectoral division of the country's economy and the classifier of economic sectors. It is determined that the sectoral structure of the national economy is a set of industries, i.e., homogeneous economic units with special conditions of functioning (production of homogeneous products or use of homogeneous resources, the same functional content of the operations performed). The sectors of the economy include industry, construction, agriculture, trade, and government. Each sector of the economy is divided into complex sub-sectors characterized by varying degrees of production differentiation. Construction activity is an independent branch of production activity, which is composed of a set of all production units that carry out mainly the same or similar types of production activity. The positions of scholars who relate capital construction to be a sub-sector of the construction industry are considered. The concept of "capital construction" is understood as a type of economic activity which consists in the performance by economic entities of works on creation and restoration of fixed assets, i.e. buildings and structures which are classified according to the NC 018-2023 "Classifier of Buildings and Structures".

It is determined that, being a part of the construction industry, capital construction is at the same time a type of economic activity carried out in all sectors of the country's economy, which results in the creation of various production and non-production facilities (buildings and structures) to be used by business entities or other participants in economic relations to achieve their commercial or other goals.

Specific areas and objects of capital construction that can be created are considered, in particular, in the energy sector, such objects as thermal and nuclear power plants, dams, power lines can be created, in the fuel sector – oil refineries, mines, loading and unloading stations, in the transport sector – roads, railways, bridges, ports, pipelines, railway stations, etc.

The areas of capital construction in Ukraine that require the most attention and investment are identified, namely energy and fuel infrastructure, including green construction, transport and defense infrastructure, housing construction, and social infrastructure.

It was established, that the priority areas for investment in capital construction in Ukraine are those areas that directly affect national security, social needs and economic recovery.

Key words: sectoral division of the economy, construction activity, capital construction, areas and objects of capital construction, investments.

Постановка проблеми. Договірні відносини у сфері капітального будівництва є одними з найскладніших та найбільш ризикованих. Це обумовлено багатофакторністю будівельного процесу, його довготривалістю, високою вартістю, залученням великої кількості суб'єктів, а також впливом різних зовнішніх факторів. Значні інфраструктурні проекти, житлове будівництво, відновлення пошкоджених об'єктів потребує чіткого правового регулювання та ефективних договірних механізмів. Надійні та передбачувані договірні відносини є ключовим фактором для залучення як внутрішніх, так і зовнішніх інвестицій у будівельну галузь. Кожен інвестор є завжди в пошуках прозорості на всіх рівнях будівельного процесу, а також в пошуках мінімізації власних

ризиків та захисту своїх прав та інтересів. Договори забезпечують юридичний захист прав та інтересів усіх сторін – замовників, підрядників, генеральних підрядників, субпідрядників, проєктувальників та інших. Будівництво – це комплексний процес, що включає проєктування, отримання дозволів, постачання матеріалів, виконання робіт, технічний та авторський нагляд, введення в експлуатацію об'єктів будівництва. Кожен етап потребує окремого або інтегрованого договірної регулювання. Тому виникає необхідність дослідити особливості договірних відносин у сфері капітального будівництва в Україні, виявити потенційні прогалини або колізії правового регулювання, що можуть впливати на сторін таких договірних відносин, оскільки вони можуть позбавлятися достатніх гарантій для забезпечення своїх прав та інтересів.

Виклад основного матеріалу. Капітальне будівництво є господарською діяльністю, яка здійснюється в усіх галузях економіки країни, за результатом якої створюються різноманітні об'єкти виробничого та невиробничого призначення (будівлі та споруди), які будуть використовуватись суб'єктами господарювання чи іншими учасниками відносин у сфері господарювання для досягнення своїх комерційних або інших цілей. У сфері капітального будівництва виникають різні відносини, які регулюються як нормативно-правовими актами, так і власне договорами. Договори, що опосередковують капітальне будівництво, є різноманітними, оскільки відносини, що виникають у даній сфері є комплексними, що зумовлено складністю господарської діяльності в галузі капітального будівництва.

Комплексність відносин у сфері капітального будівництва полягає в тому, що вони включають: 1) підрядні відносини щодо здійснення вишукувальних і проєктних робіт; 2) відносини щодо будівельних підрядів; 3) відносини щодо будівельних поставок; 4) відносини щодо надання послуг, пов'язаних з капітальним будівництвом [1, с. 438].

Відносини у сфері капітального будівництва – це врегульовані нормами права та договорами господарські відносини з організації, управління та безпосереднього здійснення капітального будівництва. Правове регулювання таких відносин складає Цивільний кодекс України, Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності”, Закон України “Про архітектурну діяльність” та ряд інших численних нормативно-правових актів у сфері будівництва. Щодо договірної регулювання відносин, то у сфері капітального будівництва існує кілька основних видів договорів, кожен з яких регулює певні аспекти будівельного процесу. Наприклад до таких договорів відносяться: 1) договір будівельного підряду (найбільш поширений вид договору, який укладається між замовником та підрядником, яким визначається обсяг робіт, строки їх виконання, вартість та інші умови будівництва); 2) договір субпідряду (цей договір укладається між генеральним підрядником та субпідрядником, яким визначається обсяг робіт, які виконує субпідрядник, та умови їх виконання); 3) договір на виконання проєктно-вишукувальних робіт (укладається між замовником та проєктувальником для розробки проєктної документації, проведення інженерних вишукувань); 4) договір на надання послуг інженером-консультантом (укладається між замовником та фахівцем із кваліфікаційним рівнем з метою управління проєктом, забезпечення організаційного і консультаційного супроводження комплексу робіт, пов'язаних із створенням об'єкта архітектури, приймання від імені замовника відповідних рішень та виконання інших функцій, визначених договором); 5) договір на здійснення технічного нагляду (даний договір укладається між замовником та сертифікованою особою, що здійснює технічний нагляд, яким визначається порядок здійснення контролю за дотриманням проєктних рішень та вимог державних стандартів, будівельних норм і правил, а також контролю за якістю та обсягами робіт, виконаних під час будівництва); 6) договір на здійснення авторського нагляду (даний договір укладається між замовником та розробником проєкту об'єкта архітектури, яким визначається порядок контролю за відповідністю будівельно-монтажних робіт проєкту об'єкта архітектури); 7) договір поставки будівельних матеріалів (цей договір укладається між постачальником та покупцем, яким визначаються умови поставки будівельних матеріалів, їх кількість, якість та вартість) та ряд інших договорів, які опосередковують відносини у сфері капітального будівництва.

Всі вищезазначені договори регулюють відносини, що виникають під час здійснення будівництва об'єкта, під яким згідно з ст. 1 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” розуміється нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт об'єкта будівництва [2]. Кожен вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) вимагає укладання певного комплексу різних договорів. Варто звернути увагу на те, що можуть укладатись комплексні договори, наприклад відразу укладається один єдиний договір на розробку проєктної документації на об'єкт та на здійснення авторського нагляду за таким об'єктом, а не окремі договори на кожен вид робіт чи послуг.

Договори будівельного підряду, субпідряду, на виконання проектно-вишукувальних робіт регулюються нормами Цивільного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про публічні закупівлі», Постанови КМУ «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві», Постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт», Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку затвердження проектної документації на будівництво та проведення її експертизи», державних та галузевих будівельних норм, національних стандартів. Договори на здійснення технічного та авторського нагляду регулюються нормами Цивільного кодексу України, Закону України «Про архітектурну діяльність» та Постанови КМУ «Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури», державних та галузевих будівельних норм, національних стандартів. Договір поставки будівельних матеріалів регулюється нормами Цивільного кодексу України, державних та галузевих будівельних норм, національних стандартів.

Кожен з цих договорів має свої власні особливості та регулює різні аспекти будівельного процесу. Однак основними умовами будь-яких договорів у сфері капітального будівництва, які являються істотними або такими що додатково погоджуються сторонами, виступають:

- предмет договору (визначення об'єкта будівництва, обсягу та видів робіт);
- строки виконання робіт (визначення початкового та кінцевого строків виконання робіт);
- вартість робіт (визначення кошторисної вартості робіт та порядку оплати);
- права та обов'язки сторін (визначення прав та обов'язків замовника та підрядника);
- гарантійні зобов'язання (визначення гарантійного строку та умов гарантійного обслуговування);
- відповідальність сторін (визначення відповідальності за порушення зобов'язань за договором).

Суб'єктний склад договірних відносин у сфері капітального будівництва, як правило, має такий вигляд:

- замовник (інвестор): особа, яка замовляє будівництво, фінансує його та приймає готовий об'єкт. Замовником може бути юридична особа або фізична особа;
- розробник проектної документації: юридична особа або фізична особа, що розробляє проектну документацію на будівництво;
- підрядник (генеральний підрядник): особа, яка безпосередньо виконує будівельні роботи. Це може бути юридична особа або фізична особа-підприємець, що має відповідні ліцензії;
- субпідрядник: залучаються генеральним підрядником для виконання окремих спеціалізованих видів робіт (наприклад, електромонтажні, сантехнічні роботи тощо);
- сертифікована особа (технічний нагляд): фізична особа, яка здійснює контроль за якістю та обсягами виконаних робіт, дотриманням будівельних норм та правил;
- розробник проектної документації (авторський нагляд): фізична особа, яка здійснює контроль за порядком забезпечення відповідності будівництва об'єкта проектній документації.
- Варто зосередити увагу на деяких проблемах, що виникають у договірних відносинах у сфері капітального будівництва, які прослідковуються на практиці, зокрема:
 - недостатня якість підготовки договорів (досить часто договори укладаються з недостатньою деталізацією істотних умов (обсяги робіт, строки, ціна, відповідальність), що призводить до судових спорів;
 - нечіткість розподілу ризиків між сторонами (збільшення вартості в ході будівництва, форс-мажори, виявлення прихованих дефектів), що призводить також до конфліктів та судових спорів;
 - проблеми з виконанням договірних зобов'язань (недотримання строків у зв'язку з частими затримками у виконанні робіт з боку підрядників або несвоєчасного фінансування з боку замовників; виконання робіт неналежної якості, використання неякісних матеріалів, відсутність належного контролю, необґрунтоване завищення вартості робіт або матеріалів, проблеми з переглядом твердої договірної ціни);
 - високий рівень фінансових та технічних ризиків (коливання цін на будівельні матеріали та енергоносії, інфляція, проблеми з фінансуванням; неякісне проектування, будівельні помилки);
 - недосконалість законодавства (недосконалість понятійного апарату у сфері містобудівної діяльності, вживання різних понять для позначення одних і тих самих правових інструментів, відсутність правової визначеності у регулюванні тої чи іншої правової ситуації);

– проблеми судового захисту (довготривалість будівельних судових процесів, складність доведення факту порушень, причинно-наслідкового зв'язку, розміру збитків; проблеми з примусовим виконанням судових рішень);

– корупційні ризики.

Вважаємо, що основним способом вирішення вищезазначених проблем є удосконалення законодавства, а саме систематизація та гармонізація будівельного галузевого законодавства, правова визначеність та чіткість у нормопроектванні, відсутність неоднозначності у нормопроектванні, заборона перевантаження загальним та беззмістовним словесним наповненням будь-якої норми права.

Однак, незважаючи на певні виникаючі проблеми у договірних відносинах у сфері капітального будівництва, варто зазначити, що укладання договорів у сфері капітального будівництва має ряд переваг, зокрема це наступні: 1) захист прав та інтересів сторін (договір у сфері капітального будівництва чітко визначає права та обов'язки кожної сторони, що дозволяє уникнути частини потенційних конфліктів; встановлює механізми захисту прав та інтересів сторін у разі порушення зобов'язань); 2) врегулювання комплексних будівельних відносин (капітальне будівництво є складною сферою суспільних відносин, що включає значну кількість учасників та етапів, тому договір у сфері капітального будівництва є надважливим, оскільки дозволяє комплексно врегулювати дані відносини); 3) забезпечення якості та строків виконання робіт (договір у сфері капітального будівництва встановлює вимоги до якості робіт, механізми контролю за якістю робіт та строки їх виконання); 4) фінансове регулювання (договір у сфері капітального будівництва визначає порядок оплати робіт, що в свою чергу дозволяє уникнути фінансових конфліктів та забезпечити своєчасну оплату).

Висновки. Підсумовуючи все вищезазначене, можна визначити договірні відносини у сфері капітального будівництва як комплекс відносин між учасниками будівельного процесу, які регулюються нормами права та положеннями договорів, якими визначаються права та обов'язки сторін, порядок виконання робіт, умови оплати, відповідальність за порушення зобов'язань та ряд інших умов. Укладання договорів у сфері капітального будівництва є дуже важливим, оскільки вони відіграють ключову роль у забезпеченні правової визначеності, захисту інтересів усіх учасників будівельного процесу та є необхідною умовою для успішної реалізації будь-яких будівельних проектів.

Список використаних джерел:

1. Вінник О. М. Господарське право: курс лекцій. Київ. Атіка. 2004. 624 с.
2. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. 2011. № 34. Ст. 343.