

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ



УРБАНІСТИЧНИЙ ФОРУМ 2020
19-21 листопада
November 19-21 URBAN FORUM

БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: теорія та практика містопланування та містобудування

Збірник наукових праць



Київ-2020



Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет будівництва і архітектури
Міністерство розвитку громад та територій України
Представництво Польської академії наук в Києві
Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування,
регіонального розвитку та містобудування Верховної Ради України
Фонд Ебергарда Шьока (ФРН)
Фонд підтримки будівельної галузі (ФРН)
Представництво Фонду Ганса Зейделя в Україні (ФРН)
Краківський політехнічний університет ім. Тадеуша Костюшко (Польща)
Караденізський технічний університет (Туреччина)
Ташкентський інститут інженерів іригації та механізації сільського
господарства (Узбекистан)



УРБАНІСТИЧНИЙ ФОРУМ 2020
19-21 листопада
November 19-21
URBAN FORUM 2020

БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ТЕОРІЯ ТА ПРАКТИКА МІСТОПЛАНУВАННЯ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ

ВИПУСК IV

КИЇВ 2020

УДК 08 (347.2/.3 +347.4+347.2+346.3+349.4+34(091)+343.98)

Б 90

Рекомендовано до друку Вченою радою КНУБА, протокол №35 від 30 листопада 2020 р.

Редакційна колегія

Куліков П.М. – д.е.н., проф., ректор КНУБА (голова)

Негода В.А. – заступник міністра розвитку громад та територій України

Ключко А.А. – Голова Комітету з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування ВРУ

Копиленко О.Л. – д.ю.н., проф., член-кор. НАН України, академік НАПрН України, Заслужений юрист України, народний депутат України

Бялас М. – в.о. директора Представництва ПАН в Києві

Мьоллер П. – член правління, Директор, Фонд Ебергарда Шьока (Німеччина)

Вайзе Т. – віце-президент Фонду підтримки будівельної галузі

Безклубий І.А. – д.ю.н., проф., Київський національний ун-т імені Тараса Шевченка

Гаран О.В. – д.ю.н., проф., Одеський національний університет ім. І.І. Мечникова

Дьомін М.М. – д.арх., проф., КНУБА

Йелда Айдин Тюрк – PhD, доц., Караденізський технічний ун-т (Туреччина)

Кобиларчик Ю. – д.арх, проф., Краківська політехніка (Польща)

Кірін Р.С. – д.ю.н., доц., Інститут економіко-правових досліджень НАН України

Крупа М. – д.арх., проф., Краківська політехніка (Польща)

Кузнієрз-Крупа Д. – д.арх., проф., Краківська політехніка (Польща)

Мамедов А.М. – к.т.н., доц., КНУБА

Мамонтов І.О. – Заслужений юрист України, к.ю.н., доц., КНУБА

Перегида Є.В. – д.п.н., проф., КНУБА

Похиленко О.А. – к.ю.н., доц., КНУБА

Плоский В.О. – д.т.н., проф., КНУБА

Сердюк Н.А. – д.ю.н., доц., КНУБА

Ткаченко В.В. – д.і.н., проф., КНУБА

Тонкачєв Г.М. – д.т.н., проф., КНУБА

Халабуденко О.А. – к.ю.н., доц., КНУБА

Харитонов Є.О. – д.ю.н., проф., НУ «Одеська юридична академія», член-кор. НАПрН України, Заслужений діяч науки і техніки України

Чернишев Д.О. – д.т.н., проф., КНУБА

Рецензенти:

Майданик Роман Андрійович, д.ю.н., проф., академік НАПрН НАН України, завідувач кафедри цивільного права юридичного ф-ту КНУ імені Тараса Шевченка

Сліпченко Святослав Олександрович, д.ю.н., проф., професор кафедри цивільно-правових дисциплін Харківського національного університету внутрішніх справ

Будівельне право: теорія та практика містопланування та містобудування. Зб. наук. пр. Вип. IV. За матеріалами Четвертої Міжнародної наук.-практ. конф. «Будівельне право», (Київ, 20 листопада 2020 р.)/ Мін-во освіти і науки України, Київ. нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. Київ–Тернопіль: КНУБА, «Економічна думка», 2020. 192 с.

ISBN 978-966-654-605-3

УДК 08 (347.2/.3+347.4+347.2+346.3+349.4+34(091)+343.98)

© КНУБА

ЗМІСТ

Безклубий І. А.

ВІДПРАВНІ ІДЕЇ У ПРАВОВОМУ РЕГУЛЮВАННІ МІСТОПЛАНУВАННЯ . 6

Халабуденко О.А.

БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ДЕЯКІ ТЕОРЕТИЧНІ ПИТАННЯ, ВІДПОВІДІ НА ЯКІ
КОРИСНІ ДЛЯ ПРАКТИКИ 12

Мамонтов І. О.

ПРАВОВА ІДЕОЛОГІЯ КОДИФІКАЦІЇ БУДІВЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА 23

Мартынєнко И.Э.

ЗАЩИТА ОБЪЕКТОВ АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ 26

Плешкановська А.М.

ДО ПИТАННЯ РЕФОРМУВАННЯ ЗАКОНОДАВЧО-НОРМАТИВНОЇ БАЗИ
РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМ І ПРОЕКТІВ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ
ЗАСТАРІЛОЇ ЗАБУДОВИ.....35

Сердюк Н. А., Вангородська Г. І.

НАУКОВО-ТЕХНОЛОГІЧНІ ПАРКИ – ЯКІСНА УРБАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ
В УКРАЇНІ..... 40

Кірін Р.С.

ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДНОВЛЕННЯ ЖИТТЄДІЯЛЬНОСТІ МІСТ
НА СХОДІ УКРАЇНИ: ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ АСПЕКТ 46

Похиленко І.С.

ДО ПИТАННЯ ПРО СПОСОБИ СУДОВОГО ЗАХИСТУ У СФЕРІ
БУДІВНИЦТВА В ГОСПОДАРСЬКОМУ ПРОЦЕСІ..... 54

Апанасенко К.І.

ЩОДО ЗАХИСТУ ПРАВ ГРОМАДЯН У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ЗА
ПОЗОВАМИ ГРОМАДСЬКИХ ОБ'ЄДНАНЬ 59

Ковтун О.М.

ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: АНАЛІЗ
ЗАКОНОДАВЧИХ НОВЕЛ 63

| | |
|---|------------|
| Лукашевич С. Ю., Бондаренко Б.К., Салаєва К.А., Бондаренко К. Е. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КРИМІНОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ЗАСОБАМИ АРХІТЕКТУРНОГО ПЛАНУВАННЯ УРБАНІЗОВАНИХ ПРОСТОРІВ | 68 |
| Ковальчук І.В. МЕХАНІЗМ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОГО ФІНАНСОВОГО ПЛАНУВАННЯ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ..... | 73 |
| Пилипенко О.Є. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ | 82 |
| Цифра Т.Ю. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКСПЕРТИЗИ ПРОЕКТУ БУДІВНИЦТВА ЯК ГАРАНТІЯ ВІДПОВІДНОСТІ ВИМОГАМ БУДІВЕЛЬНОЇ ТА ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ.. | 86 |
| Семко В.Л. БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО ЯК КОМПЛЕКСНА ГАЛУЗЬ ПРАВА ТА НАВЧАЛЬНА ДИСЦИПЛІНА | 93 |
| Чернега В.М. ПІДГОТОВКА ФАХІВЦІВ У СФЕРІ БУДІВЕЛЬНОГО ТА МІСТОБУДІВНОГО ПРАВА В УКРАЇНІ: ДОСЯГНЕННЯ, ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ | 100 |
| Єгоров В.В. М.ВЛАДИМИРСЬКИЙ-БУДАНОВ І ПОЧАТОК УРБАНІСТИЧНИХ СТУДІЙ В УКРАЇНІ..... | 103 |
| Дьомкін П.О. ІСТОРИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ РЕГУЛЮВАННЯ МІСЬКОГО САМОВРЯДУВАННЯ УКРАЇНСЬКИХ МІСТ НА ПРИКЛАДІ МІСЬКОЇ РЕФОРМИ 1870 РОКУ | 112 |
| Медвідь Ф. М., Кутузов В. А., Давидюк П. М., Токарєв В. Є. УКРАЇНСЬКЕ ПРАВО: ДЕЯКІ ПИТАННЯ ІСТОРІЇ ТА ТЕОРІЇ..... | 119 |
| Халабуденко О.А.Шаховець А.С. ПРИВАТНО-ПРАВОВА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА НЕВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ ТА ЗА ЇХ РЕЗУЛЬТАТ | 127 |

Литвинчук М. Ю.

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ МОДЕРНІЗАЦІЇ БУДІВЕЛЬНОГО
ЗАКОНОДАВСТВА 138

Заставна І.Р.

ГОЛОВНІ НАПРЯМИ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ: ПОГЛЯД КРІЗЬ
ПРИЗМУ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ..... 146

Горбаченко А.В.

ПРОБЛЕМИ ПОВНОТИ ДАНИХ В ПУБЛІЧНІЙ КАДАСТРОВІЙ КАРТІ
УКРАЇНИ ПРИ ВИКУПІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ
НЕОБХІДНОСТІ 151

Фасоля Ю.В.

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ РЕФОРМУВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ
ДІЯЛЬНОСТІ... 157

Zuban S.A.

LEGAL REGULATION OF ARCHITECTURAL ACTIVITY: DOMESTIC AND
FOREIGN EXPERIENCE.....163

Низовий Є.О.

РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ ТА ЇЇ ПРАВОВІ
НАСЛІДКИ..... 171

Кравченко А.В.

ЗВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА ЯК СПОСІБ ПРИДБАННЯ ПРАВА
ВЛАСНОСТІ: ПИТАННЯ ЩОДО ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО
БУДІВНИЦТВА 179

Вершина Є.П.

СУСІДСЬКІ ПРАВА: СТАНОВЛЕННЯ ТА СУЧАСНИЙ СТАН
ПРАВОВОЇ КОНСТРУКЦІЇ В УКРАЇНІ185

Белєнков А.Ю., Боліла Н.В., Стеценко С.П.

РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВОВІДНОСИН У СФЕРІ ЦИФРОВОЇ
ТРАНСФОРМАЦІЇ БУДІВНИЦТВА 190

*Халабуденко Олег Анатолійович,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри політичних наук і права,
Шаховець Анастасія Сергіївна,
студентка факультету урбаністики та просторового планування,
Київський національний університет будівництва та архітектури*

ПРИВАТНО-ПРАВОВА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА НЕВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ ТА ЗА ЇХ РЕЗУЛЬТАТ

У доктрині існує стала та обґрунтована точка зору, що всі договірні зобов'язання можливо класифікувати за певною юридичною метою, для досягнення якої вони встановлюються. В зв'язку з цим договірні зобов'язання в будівельній сфері можливо поділити на: 1) договірні зобов'язання, безпосередньо пов'язані зі зведенням будівлі; 2) договірні зобов'язання, що забезпечують зведення будівлі. Для останньої групи договірних відносин результат дій одної сторони лише сприяє створенню необхідних умов для зведення будівлі другої. Крім того, окрему групу відносин в сфері будівництва складають ті, що виникають у зв'язку з установою права забудови, а також оренди земельних ділянок для забудови.

Юридична мета першої групи договорів полягає в досягненні фінального юридичного результату у процесі будівництва – об'єкта будівництва, тоді як спрямованість договірних зобов'язань другої групи полягає в створенні необхідних умов для зведення будівлі. До першої групи можливо віднести типізовані юридичні договірні зобов'язання, зокрема: договір будівельного підряду та договір підряду на проведення проектних і досліджуваних робіт.

Отже, зобов'язання першої групи спрямовані безпосередньо на отримання об'єкта будівництва в результаті дій боржників за зобов'язаннями – підрядників, субпідрядників, архітекторів, проектувальників. Так, згідно ч. 2 ст. 875 Цивільного кодексу України [1] (далі – ЦК) договір будівельного підряду укладається на проведення нового будівництва, капітального ремонту, реконструкції (технічного

переоснащення) підприємств, будівель (зокрема – житлових будинків), споруд, виконання монтажних, пусконаладжувальних та інших робіт, нерозривно пов'язаних з місцезнаходженням об'єкта.

Загальним для розглянутих відносин є те, що вони будуються за моделлю договору підряду, а спеціальним – що в сфері будівництва законодавство традиційно пропонує особливе правове регулювання будівельного підряду (капітальне будівництво).

Цивільним кодексом України встановлено, що договір будівельного підряду є спеціальним видом договору підряду, і що на нього поширюються загальні положення про підряд з урахуванням особливостей, передбачених статтями 875-886 ЦК, оскільки положення про нього застосовуються при регулюванні відносин у будівництві. Крім того, спеціальні положення про будівельний підряд містить Господарський кодекс України [2] (далі - ГК) (статті 317-324), в якому зазначені правовідносини регулюються договором підряду на капітальне будівництво. Правда що таке «капітальне будівництво» і чим воно відрізняється від будь-якого іншого будівництва, положення ГК прямо не відповідають. Відповідь на поставлене запитання можна знайти, зокрема, в Загальних умовах укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. № 668 [3], згідно з якими проведення робіт з нового будівництва, реконструкції будівель і споруд та технічного переоснащення діючих підприємств є капітальним будівництвом об'єктів.

Відповідно до ч. 2 ст. 138 ГК, договір підряду укладається на будівництво, розширення, реконструкцію та перепрофілювання об'єктів; будівництво об'єктів з покладенням повністю або частково на підрядника виконання робіт з проектування, поставки обладнання, пусконаладжувальних та інших робіт; виконання окремих комплексів будівельних, монтажних, спеціальних, проектно-конструкторських та інших робіт, пов'язаних з будівництвом об'єктів. Договір будівельного підряду, згідно до ч. 2 ст. 875 ЦК, укладається на проведення нового будівництва, капітального ремонту, реконструкції (технічного переоснащення) підприємств, будівель (зокрема житлових будинків), споруд, виконання монтажних, пусконаладжувальних та інших робіт,

нерозривно пов'язаних з місцезнаходженням об'єкта.

Слід погодитися з позицією Р.А. Майданника і Н.С. Кузнєцової, що «правову колізію між ЦК України та ГК України щодо назви цих договорів певною мірою нівелює ідентичність предметів зазначених правочинів, з урахуванням про проведення виявлення природи правовідносин за їх змістом, а не за назвою договорів, що їх регулюють» [4, с. 414]. Однак, зазначене не вирішує остаточно в цілому очевидну колізійну проблему в правовому регулюванні будівельного підряду.

Розширене тлумачення гіпотез норм, якими визначаються види робіт, що виконуються за договором будівельного підряду, дає підставу вважати, що за власним предметом він «може розглядатися універсальним договором, оскільки на підрядника може бути покладено будь-які роботи з будівництва об'єкта чи інші, пов'язані з ним, будівельні роботи» [4, с. 415]. Інакше кажучи, предметом договору будівельного підряду є певний результат будівельної діяльності, відокремлений від самого підрядника і гарантований їм. При цьому для уточнення конкретних видів діяльності, врегульованих на основі юридичної рівності договором будівельного підряду, і, відповідно, їх результатів, слід звертатися до відповідних правил нормативно-правових актів. Зокрема, згідно з Загальними умовами укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві предметом договору будівельного підряду, крім капітального будівництва, є також види робіт, пов'язані з капітальним будівництвом об'єктів та роботи з реставрації та капітального ремонту будівель і споруд.

Сторонами договору будівельного підряду є підрядник і замовник. Підрядником є особа, яка укладає договір підряду на будівництво об'єктів, відповідно до визначених у ньому умов виконує передбачені договором підряду роботи, передає і гарантує їх результати замовникові та несе відповідальність за ці результати.

Підрядник має право, згідно з ч. 1 ст. 838 ЦК, якщо інше не встановлено договором, залучити до виконання роботи інших осіб (субпідрядників), залишаючись відповідальним перед замовником за результат їхньої роботи. У цьому разі підрядник виступає перед замовником як генеральний підрядник, а перед субпідрядником – як

замовник. Генеральний підрядник відповідає перед субпідрядником за невиконання або неналежне виконання замовником своїх обов'язків за договором підряду, а перед замовником – за порушення субпідрядником свого обов'язку (ч. 2 ст. 838 ЦК).

Виконуючи взяті на себе обов'язки, підрядник діє в якості професіонала. У зв'язку з цим відзначимо, що в чинному законодавстві України відсутнє визначення «професіонала» та відповідні правові наслідки встановлення такого статусу. В окремих положеннях ЦК згадуються лише споживачі і особи, які здійснюють підприємницьку діяльність.

Таким чином, правовий статус широкого кола осіб, що здійснюють професійну діяльність, в тому числі архітекторів, інженерів-будівельників, геодезистів, на нормативному рівні не є закріпленим. Відповідно, на законодавчому рівні, за деякими винятками, не робиться принципових відмінностей в оцінці правових результатів юридично значущої поведінки у відносинах між професіоналами та споживачами.

Зауважимо, що у новітніх кодифікаціях та кодифікаційних моделях, зокрема, у *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law Draft Common Frame of Reference (DCFR)* [5], конструкція особи доповнюється, в залежності від генералізованої мети діяльності суб'єкта, встановленням стандарту поведінки, відповідного функції, яку він виконує в правовідносинах. Відповідно, звернувшись до тексту *DCFR*, ми зустрічаємо дві можливі стандартизовані функції (права і обов'язки, визначені сферою діяльності суб'єкта), які можуть потенційно реалізовувати учасники правового спілкування. Йдеться, з одного боку, про стандарт поведінки споживача (consumer), а з іншого - професійного учасника приватних правовідносин (business). «Бізнес» означає будь-яку фізичну або юридичну особу, незалежно від того, чи знаходиться її персоніфіковане майно у державній або приватній власності, яка діє в цілях, пов'язаних з приватною підприємницькою діяльністю, роботою або професією, навіть якщо це особа не має наміру отримати прибуток в процесі діяльності (I.-1:105 *DCFR*). Отже, необхідність закріплення на рівні цивільного законодавства правового статусу професіоналів не викликає сумнівів. Очевидно, що запропонований підхід підвищить

рівень вимог до поведінкових актів, що реалізуються учасниками цивільних правовідносин, які діють в певній соціально-правовій якості, в тому числі і в якості будівельників.

Іншою стороною договору будівельного підряду є замовник. Замовник – це юридична або фізична особа, яка замовляє виконання будівельних робіт, контролює хід будівництва і здійснює технічний нагляд за ним, проводить розрахунки за виконання роботи, приймає їх результати та несе відповідальність за прийняті на себе зобов'язання. Виходячи з прав, якими наділяються замовник, і обов'язків, які на нього покладаються, він, згідно з чинним законодавством, також є професіоналом. Проте, зрозуміло, що у випадках, коли будівельні роботи виконуються для особистих потреб замовника, він, за логікою речей, повинен наділитися статусом споживача.

Вважаємо, що предмет і правовий статус осіб, які беруть участь в договірних відносинах, є елементами, що маркують особливості відповідальності сторін договору будівельного підряду.

Зауважимо, що в цілому сфера дії договірної відповідальності обмежена випадками, коли порушується право на виконання, встановлене за договором. Збитки, що виникли в результаті невиконання або неналежного виконання договірною зобов'язання, є наслідком порушення відносного за своєю природою права на виконання. Цьому праву відповідає обов'язок певних осіб, які беруть участь в зобов'язальних відносинах на стороні боржника. При покладанні відповідальності за невиконання договірною зобов'язання до уваги береться характер відносин сторін, а також ступінь дотримання особами необхідної при виконанні договору добросовісності, дбайливості і обачності [6, с. 320].

Відповідальність підрядника за договором будівельного підряду за невиконання обов'язку виконати певну роботу за завданням замовника регулюється: 1) загальними нормами про невиконання боржником для кредитора певної роботи; 2) спеціальними нормами про відповідальність за договором підряду; 3) спеціальними нормами про відповідальність підрядника за договором будівельного підряду.

Загальні норми про невиконання боржником для кредитора певної роботи чи ненадання йому послуги, передбачають надання кредиторіві

права виконати цю роботу власними силами або доручити її виконання чи надання послуги третій особі і права вимагати від боржника відшкодування збитків, якщо інше не встановлено договором, актами цивільного законодавства або не випливає із суті зобов'язання. (ст. 621 ЦК).

Спеціальними нормами про відповідальність за договором підряду передбачається за загальним правилом, що замовник, якщо робота виконана підрядником з відступами від умов договору підряду, які погіршили роботу, або з іншими недоліками, які роблять її непридатною для використання відповідно договору або для звичайного використання роботи такого характеру, має право за своїм вибором вимагати від підрядника: а) безоплатного усунення недоліків у роботі в розумний строк; б) пропорційного зменшення ціни роботи; в) відшкодування своїх витрат на усунення недоліків, якщо право замовника усувати їх встановлено договором. При цьому, підрядник має право замість усунення недоліків роботи, за які він відповідає, безоплатно виконати роботу заново з відшкодуванням замовникові збитків, завданих простроченням виконання. У цьому разі замовник зобов'язаний повернути раніше передану йому роботу підрядникові, якщо за характером роботи таке повернення можливе. Якщо відступи у роботі від умов договору підряду або інші недоліки у роботі є істотними та такими, що не можуть бути усунені, або не були усунені у встановлений замовником розумний строк, замовник має право відмовитися від договору та вимагати відшкодування збитків (ч.ч. 1, 2, 3 ст. 858 ЦК). Крім того, підрядник, який надав матеріал для виконання роботи, відповідає за його якість відповідно до положень про відповідальність продавця за товари неналежної якості (ч. 5 ст. 858 ЦК).

Спеціальні норми про відповідальність підрядника за договором будівельного підряду передбачають, що:

а) підрядник відповідає за недоліки збудованого об'єкта, за прострочення передання його замовникові та за інші порушення договору (за недосягнення проектної потужності, інших запроектованих показників тощо), якщо не доведе, що ці порушення сталися не з його вини (ч. 1 ст. 883 ЦК);

б) за невиконання або неналежне виконання обов'язків за договором будівельного підряду підрядник сплачує неустойку, встановлену договором або законом, та відшкодовує збитки в повному обсязі. Сторони при укладенні до говору повинні самостійно визначати розміри неустойок за невиконання договірних зобов'язань. Однак, суми неустойки (пені), сплачені підрядником за порушення строків виконання окремих робіт, повертаються підрядникові у разі закінчення всіх робіт до встановленого договором граничного терміну. (ч.ч. 2, 3 ст. 883 ЦК).

в) недоліки, виявлені при прийнятті робіт (об'єкта), підрядник зобов'язаний усунути за свій рахунок у строки, погоджені з замовником. У разі порушення строків усунення недоліків підрядник несе відповідальність, передбачену договором (ч. 2 ст. 322 ГК).

Зауважимо, що договором будівельного підряду може бути передбачений обов'язок підрядника усувати на вимогу замовника та за його рахунок недоліки, за які підрядник не відповідає. Підрядник має право відмовитися від виконання цього обов'язку, якщо усунення недоліків не пов'язане безпосередньо з предметом договору або не може бути здійснене підрядником з незалежних від нього причин (ст. 885 ЦК).

Закон передбачає, що підрядник гарантує якість виконаних робіт. Це означає, що підрядник надає гарантію досягнення об'єктом будівництва визначених у проектно-кошторисній документації показників і можливість експлуатації об'єкта відповідно до договору протягом гарантійного строку, якщо інше не встановлено договором будівельного підряду. Гарантійний строк становить десять років від дня прийняття об'єкта замовником, якщо більший гарантійний строк не встановлений договором або законом. Підрядник також відповідає за дефекти, виявлені у межах гарантійного строку, якщо він не доведе, що вони сталися внаслідок: природного зносу об'єкта або його частин; неправильної його експлуатації або неправильності інструкцій щодо його експлуатації, розроблених самим замовником або залученими ним іншими особами; неналежного ремонту об'єкта, який здійснено самим замовником або залученими ним третіми особами (ч. 1, 2 ст. 884 ЦК). У всякому разі результат роботи в межах розумного строку має бути придатним для

використання відповідно до договору підряду або для звичайного використання роботи такого характеру (ст. 857 ЦК).

Гарантія якості роботи надається протягом усього гарантійного строку. Гарантійний строк продовжується на час, протягом якого об'єкт не міг експлуатуватися внаслідок недоліків, за які відповідає підрядник (ч. 3 ст. 884 ЦК). Гарантія якості поширюється на все, що становить результат роботи, якщо інше не встановлено договором підряду (ст. 859 ЦК). У разі виявлення протягом гарантійного строку недоліків замовник повинен заявити про них підрядникові в розумний строк після їх виявлення (ч. 4 ст. 884 ЦК).

Договір будівельного підряду зобов'язує кожну із його сторін. Таким чином, відповідальність за порушення договору несе не тільки підрядник, а й замовник. У разі невиконання або неналежного виконання замовником обов'язків за договором будівельного підряду, наприклад: за прострочення передачі матеріалів для робіт, передачу для монтажу некомплектного обладнання, затримку початку приймання будови або споруди, затримку розрахунків за виконані будівельні роботи, він сплачує підрядникові неустойку, встановлену договором або законом, та відшкодовує збитки у повному обсязі, якщо не доведе, що порушення договору сталося не з його вини (ст. 886 ЦК).

На особу, яка здійснювала будівельні роботи, за недоліки об'єкта будівництва, що заподіяли шкоду третім особам, може бути покладена спеціальна деліктна відповідальність. Ще в римському праві передбачалося, що замовник за договором підряду міг вибрати між стягненням за невиконання за договором підряду і відшкодуванням збитку за позовом на підставі закону Аквілія [7, с. 634] (зазначений закон закріпив основні підходи до деліктної відповідальності). Сучасне право передбачає, що застосування санкції, передбаченої законом, за шкоду, завдану іншій особі, можливо у всіх випадках, коли відсутні відповідні контрактні правовідносини. При цьому деякі правопорядки передбачають, що правила про деліктну відповідальність можуть бути застосовані і до порушника договірних зобов'язань за умови, що до таких зобов'язань не можуть застосовуватися загальні положення про відповідальність боржника за невиконання договору або спеціальні

положення про певні договірні відносини. Таким чином, загальна норма про покладання відповідальності за шкоду може бути застосована не тільки до ситуацій, коли шкода заподіяна за відсутності договору, але і в випадках, коли відсутні спеціальні норми про відповідальність, що застосовуються до відповідних видів договірних зобов'язань. У всякому разі, норми про деліктну відповідальність застосовуються лише в тому разі, якщо це не суперечить меті інших приватноправових норм і не зачіпають правила про засоби захисту, які можна застосувати з інших правових підстав (ст. VI.-1:103 *DCFR*). Крім того, сфера дії позадоговірної відповідальності, на відміну від договірної, поширюється на ситуації, коли шкоду правам та інтересам потерпілого заподіяно не порушенням довіри до контрагента, а шкідливою поведінкою іншої особи [6, с. 320-321]. Виникнення цих прав загалом не залежить від наявності певних договірних відносин, тому вони підлягають захитсу від посягань всіх і кожного, в тому числі – сторони за договором, у якому бере участь потерпілий. Відповідно й обов'язок не допускати порушення цих прав покладається законом на всіх осіб, до яких входять також і договірні контрагенти. Виходячи з цього, в контексті застосування норм про відшкодування шкоди, завданої внаслідок недоліків робіт, не може йтися про конкуренцію договірного та позадоговірного позову [8, с. 964].

Згідно ч. 1 ст. 1209 ЦК виготовлювач товару, що є нерухомим майном, виконавець робіт зобов'язаний відшкодувати шкоду, завдану фізичній або юридичній особі внаслідок конструктивних, технологічних, рецептурних та інших недоліків товару, робіт (послуг), а також недостовірної або недостатньої інформації про них. При цьому відшкодування шкоди не залежить від вини виготовлювача товару, що є нерухомим майном, виконавця робіт (послуг), а також від того, чи перебував потерпілий з ними у договірних відносинах. Виготовлювач товару, що є нерухомим майном, виконавець робіт (послуг) звільняються від відшкодування шкоди, якщо вони доведуть, що шкода виникла внаслідок непереборної сили або порушення потерпілим правил користування або зберігання товару, результатів робіт (послуг) (ч. 2 ст. 1209 ЦК). Відповідно до ч. 1 ст. 1210 ЦК шкода, завдана внаслідок недоліків товару, що є нерухомим майном, підлягає відшкодуванню

виготовлювачем товару – в нашому випадку - підрядником за договором будівельного підряду.

Виходячи з короткого огляду нормативного матеріалу, що відноситься до договорів будівельного підряду та цивільно-правової відповідальності, пов'язаної з будівельною діяльністю, можна зробити наступні висновки:

1) договір будівельного підряду займає центральне місце в системі договірних зобов'язань в будівельній сфері, він безпосередньо пов'язаний зі зведенням будівлі;

2) центральне місце договору будівельного підряду в системі договірних зобов'язань в будівельній сфері зумовлює концентрацію основного масиву норм про цивільно-правову відповідальність, пов'язаною з будівництвом і її результатами в положеннях про цей договір;

3) особливості цивільно-правової відповідальності за договором будівельного підряду і за результати будівельної діяльності зумовлені особливостями предмета договору і спеціальним правовим статусом його учасників;

4) нормативний матеріал, який встановлює відповідальність за договором будівельного підряду та за результати будівельної діяльності має багаторівневу структуру;

5) чинне законодавство, що регулює будівельний підряд і визначає умови відповідальності виконавця будівельних робіт, передбачає диференційоване правове регулювання договірної та деліктної відповідальності учасників будівельної діяльності.

Список використаних джерел та літератури:

1. Цивільний кодекс України// Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356)

2. Господарський кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст.144)

3. Постанова Кабінету міністрів України від 1 серпня 2005 р. N 668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів

підряду в капітальному Будівництв». URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/668-2005-%D0%BF#Text>

4. Договірне право України. Особлива частина: навч. посіб./ Т.В. Боднар, О.В. Дзера, Н.С. Кузнєцова та ін.; за ред. О.В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 2009. 1200 с.

5. Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law Draft Common Frame of Reference (DCFR). Outline Edition. URL:
https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/2009_02_DCFR_OutlineEdition.pdf

6. Халабуденко, О.А. Имущественные права. Книга 2. Обязательственное право. К., 2014. 488 с.

7. Дождєв Д.В. Римское частное право: учебник/ Д.В. Дождєв; под общ. ред. В.С. Нєрсесянца. – 3-є изд., испр. и доп. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2011. 784 с.

8. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т./за ред. О.В. Дзери (кер. Авт. Кол.), Н.С. Кузнєцовой, В.В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2013. – Т. II. 1120 с.