

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**ГАЛИЦЬКИЙ КОЛЕДЖ ІМЕНІ В'ЯЧЕСЛАВА ЧОРНОВОЛА**

Кафедра права

**КУРСОВА РОБОТА**  
з дисципліни:  
«Цивільне право України (особлива частина)»  
на тему:  
**«Договір будівельного підряду»**

**Виконав:**

студент групи Пб-11

Суботник І.

**Керівник:**

к.ю.н. Гелецька І.О.

Тернопіль, 2020

## **ЗМІСТ**

<b>ВСТУП.....</b>	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ 1. Поняття договору будівельного підряду.....</b>	<b>5</b>
1.1. Поняття та сутність договору будівельного підряду.....	5
1.2. Передумови і порядок укладення договору будівельного підряду...	7
<b>РОЗДІЛ 2. Зміст договору будівельного підряду .....</b>	<b>10</b>
2.1. Права та обов'язки сторін за договором будівельного підряду.....	10
2.2. Ціна договору.....	13
2.3. Строки та обсяги виконання робіт за договором будівельного підряду.....	16
<b>РОЗДІЛ 3. Відповідальність сторін за договором будівельного підряду.....</b>	<b>18</b>
<b>ВИСНОВКИ.....</b>	<b>22</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....</b>	<b>24</b>
<b>ДОДАТКИ.....</b>	<b>26</b>

## ВСТУП

**Актуальність теми.** Галуззю матеріального виробництва, у котрій організовуються основні фонди невикробничого й викробничого призначення являється будівництво. Цей вид діяльності вимагає поглибленої юридичної регламентації шляхом законодавчого врегулювання компетентними державними органами даної сфери через прийняття юридичних актів та договірної врегулювання, адже сам процес будівництва за своєю правовою природою являється досить таки багатоаспектним, складним та ризикованим процесом. Саме договір будівельного підряду виступає основним із договорів в межах договірної врегулювання відносин в сфері будівництва.

Будівельний підряд за різних умов кардинально торкається значної частини важливих суспільних відносин. А складна економічна ситуація в країні ще й підсилює інтерес до даної договірної конструкції, оскільки інвестори чим раз пильніше спостерігають за процесом будівництва нерухомих об'єктів. Таким чином, юридична складність та економічна необхідність будівельного підряду й породжує необхідність його детального юридичного врегулювання.

До науковців, котрі вивчали правову природу досліджуваного договору в системі цивільно-правових договорів, необхідно назвати: О. В. Дзеру, Н. С. Кузнєцову, В. В. Вітрянського, М. І. Брагінського, Ю. Г. Басіна, О. С. Іюффе, Г. М. Гриценко, Н. В. Трофуненко, Н. О. Тарасову, Е. С. Альохіну, В. Д. Базилевича, С. В. Сеника, О. В. Губського, С. Н. Братусь та багатьох інших. Проте, не зважаючи на значну кількість вчених праць, присвячених договору будівельного підряду, питання щодо його сутності та особливостей правового врегулювання між сторонами даного договору й досі в теоретичному плані залишається недостатньо дослідженим.

**Метою курсового дослідження** є визначення поняття та сутності договору будівельного підряду, визначення його змісту, ціни та особливостей, а також визначення відповідальності сторін за договором будівельного підряду.

Відповідно до мети, в роботі поставлено ряд **завдань**:

- визначити поняття та сутність договору будівельного підряду;
- розглянути передумови й порядок укладення даного договору;
- проаналізувати зміст досліджуваного договору;
- назвати права та обов'язки сторін за договором будівельного підряду;
- визначити ціну даного договору;
- розглянути строки та обсяги виконання робіт за даним видом договору;
- визначити відповідальність сторін за договором будівельного підряду.

**Об'єктом дослідження** виступає сам договір будівельного підряду.

**Предметом курсового дослідження** виступають суть, поняття, особливості досліджуваного договору та відповідальність сторін за його невиконання.

При написанні курсової роботи були використані нормативно-правові акти, фахові статті та навчальні підручники.

# РОЗДІЛ 1

## ПОНЯТТЯ ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

### 1.1. Поняття та сутність договору будівельного підряду

Стаття 875 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) прописує, що згідно договору будівельного підряду підрядник зобов'язаний побудувати і здати в установлений термін об'єкт або ж здійснити інші будівельні роботи згідно проектно-кошторисної документації, а замовник, у свою чергу, зобов'язаний надати підрядникові фронт робіт (будівельний майданчик), передати затверджену проектно-кошторисну документацію за умови, що даний обов'язок не покладено на підрядника, прийняти об'єкт чи закінчені будівельні роботи й здійснити їх оплату [1].

Договір будівельного підряду (додаток 1) виступає видом договору підряду, що регулюється главою 61 «Підряд» ЦК України, а тому, при дослідженні юридичної природи аналізованого договору необхідно керуватися не тільки спеціальними нормами, що безпосередньо регулюють будівельний підряд (ст. ст. 875-886), а, окрім того, нормами, що регламентують загальні положення про підряд.

Українське законодавче поле не прописує єдиного підходу щодо регулювання підрядних відносин в сфері будівництва. Правове врегулювання даних відносин здійснює Господарський кодекс України на основі положень глави 33 під назвою «Капітальне будівництво». Н. С. Кузнецова зауважує, що в зв'язку із створенням єдиного режиму юридичного врегулювання підрядних відносин ЦК України зрікся використання категорії «капітальне будівництво», яким зазвичай позначалися підрядні правовідносини, названі будівельним підрядом цивільним законодавством [2, с. 414].

Через присутність специфічних характерних робіт, котрі мають місце у досить складній сфері будівництва, нормотворець виокремлює договір будівельного підряду серед решти договорів. Ясна річ, що початок робіт згідно даного договору повинен бути погоджений із правовими процедурами щодо

наступних дій: виділення відповідної земельної ділянки, одержання відповідних дозволів та погоджень компетентних органів, котрі здійснюють контроль та нагляд за самим будівництвом, пожежною, екологічною, санітарною безпекою, затвердження проектно-кошторисної документації тощо. З огляду на це, усі нормативні акти в даній сфері поділяють на нормативно-технічні (для прикладу, будівельні правила, норми, стандарти тощо) та нормативно-правові.

Особливістю договору будівельного підряду переважно називають його триваючий характер, адже він покликаний врегульовувати відносини, що за своєю сутністю виступають довго триваючими. Власне, термін виконання таких робіт безпосередньо залежить від волевиявлення сторін розглядуваного договору та від технологічних циклів будівництва, погодніх умов і т.д.

Широке коло суспільних відносин у сфері будівництва ускладнюють будівельний підряд, якому, власне й тому характерна складна та багаторівнева структура договірних зв'язків. Крім виконання своїх основних функцій, даний договір має відношення до відносин в сфері схову, поставки, послуг. Складний характер договірних зв'язків ще й полягає в тому, що цим договором можливо охопити капітальний ремонт, нове будівництво, реконструкцію будівель та підприємств, споруд, виконання пусконаладжувальних, монтажних та інших видів робіт, що нерозривно пов'язані із місцезнаходженням об'єкта.

Й досі залишається дискусійним в юридичній практиці та навчальній літературі питання щодо тлумачення предмету досліджуваного договору. А. Б. Гриняк виокремлює дві концепції його предмету [3, с. 122].

Згідно першої концепції, яку називають ще плюралістичною, предмет договору будівельного підряду розглядається через призму розчеплення його на види. Іншими словами, ця плюралістична концепція визначає множинність предмета будівельного підряду. Прихильники даної концепції, як правило, до предмету такого договору відносять у різного роду поєднанні права, нематеріальні блага, дії, предмети, результати дій, особисті блага тощо.

С. Вавженчук, посилаючись на думки науковців, предметом досліджуваного договору виокремлює:

- 1) закінчений об'єкт будівництва, що готовий до здачі;
- 2) виконання робіт та їхні результати;
- 3) діяльність підрядника з побудови об'єкта будівництва [4, с. 10].

На нашу думку, сумнівною є правильність розуміння предмету даного договору через призму будівельних робіт. Адже, будь-яка робота виражається в дії, а тому завжди виступає невіддільною від суб'єкта, а, отже, не може бути відчуженою на підставі договору будівельного підряду, оскільки являється частинкою його правового статусу. Таким чином, ми мали б визнати, що суб'єкт може виступати предметом цього договору, що є неприпустимим.

В основі другої концепції (моністичної) знаходиться єдиний предмет договору, яким виступає результат будівельних робіт, що виражається в певному матеріальному результаті (матеріальній формі). Згідно із вичерпним переліком, що передбачений ч. 2 ст. 875 ЦК України, ним виступає об'єкт капітального ремонту, нового будівництва, реконструкції будівель та підприємств, споруд, виконання пусконаладжувальних, монтажних та інших видів робіт, що нерозривно пов'язані із місцезнаходженням об'єкта. Таким чином, законодавець розширив предмет договору, відмовившись від використання терміну «капітальне будівництво». Таким чином, предмет даного договору можуть складати будь-який «некапітальний» чи «капітальний» результат будівельної роботи.

## **1.2. Передумови і порядок укладення договору будівельного підряду**

У ч. 3 ст. 837 ЦК України нормотворець прописав, що для здійснення окремих видів робіт, що встановлені законом, підрядник/субпідрядник зобов'язаний отримати спеціальний дозвіл, який засвідчить можливість виконання таких робіт особисто тим підрядником, який отримав на це дозвіл. Іншими словами, мова йде про встановлення певних обмежень щодо універсальної правоздатності юридичної особи/фізичної особи-підприємця.

Замовник зобов'язаний надати підряднику будівельний майданчик, тобто фронт робіт. А виконати цей обов'язок замовник може тоді, коли він наділений

відповідними правами речового або ж зобов'язального характеру на земельну ділянку, до яких належать: право постійного користування, право власності, управління чи оренди тощо. Обов'язковою передумовою одержання дозволу на будівництво виступає наявність безпосереднього права на земельну ділянку.

Фізична особа/юридична особа, котра має намір забудувати земельну ділянку, що перебуває у власності або ж користуванні такої особи, керуючись ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» обов'язково повинна отримати містобудівні умови й обмеження для проектування об'єкта будівництва, які надаються на безоплатній основі визначеними законом компетентними органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні за заявою замовника [5].

Наявність, як правило, у замовника проектної документації виступає найважливішою організаційно-правовою передумовою договору будівельного підряду. Така документація розробляється й повинна відповідати державним стандартам, містобудівним вимогам, будівельним нормам і правилам та погоджуватися із органами місцевого самоврядування, органами архітектури, органами державного контролю та нагляду. Фінансування, розробка, затвердження і встановлення порядку використання проектної документації здійснюється за ініціативою замовника й за його кошти та розробляється, враховуючи вимоги містобудівної документації та вихідні дані й додержання вимог державних будівельних стандартів, норм, правил та повинні затвердитися замовником.

Проектною документацією пункт 3 Загальних умов укладення і виконання договорів підряду в капітальному будівництві називає графічні та текстові матеріали, що затверджені у встановленому законом порядку, котрими визначаються містобудівні, архітектурні, об'ємно-планувальні, конструктивні, технічні й технологічні рішення, а, окрім того кошториси об'єкта будівництва [6]. Проект об'єкту архітектури повинен розроблятися з обов'язковою участю архітектора або ж під його керівництвом, котрий має в наявності певний



кваліфікаційний сертифікат та засвідчується його підписом й повинен бути скріплений особистою печаткою.

Що ж до експертизи проектів будівництва, то вона виступає завершальним етапом розроблення проектів будівництва і проводиться згідно Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи [7]. Її метою є встановлення якості проектних рішень шляхом знайдення відхилень щодо вимог до надійності, міцності та довговічності споруд і будинків, їх інженерного забезпечення та експлуатаційної безпеки, зокрема, до доступності осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, епідеміологічного та санітарного благополуччя населення, охорони екології, праці, техногенної, пожежної, ядерної та радіаційної безпеки, енергоефективності та енергозбереження, кошторисної частини проекту будівництва [8, с. 119]. Замовник сам визначає експертну організацію.

## РОЗДІЛ 2

### ЗМІСТ ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

#### **2.1. Права та обов'язки сторін за договором будівельного підряду**

Сторонами у двосторонніх договорах виступають замовник й підрядник, а в багатосторонніх, окрім основних сторін, можуть бути залучені й другі виконавці замовлення, для прикладу, банки, постачальники устаткування, проектні організації, субпідрядники та ін.

Після укладення договору підряду, сторони беруть на себе як зобов'язання, так і набувають певних прав. Права й обов'язки підрядника і замовника значно зумовлені умовами самого договору, якщо інше не передбачено чинним законом або ж типовим договором.

Як правило, замовник виступає offerentом, тобто ініціатором, даного договору. Замовником може бути будь-який учасник цивільно-правових відносин, а саме: держава Україна, юридична особа/фізична особа, територіальна громада, а також іноземна держава, котра вклала договір будівельного підряду, згідно якого виступає замовником на виконання будівельних робіт, контролюючи хід будівництва та здійснюючи технічний нагляд за ним, проводячи розрахунки за виконані роботи та приймаючи їх результати [9, с. 484].

Звідси випливає, що центральною фігурою в будівництві є замовник, який ініціює будівельний проект, є споживачем будівельної продукції і регулює її необхідність визначає умови роботи підрядників.

Окрім того, інвестор в собі вкладників, кредиторів та покупців теж може виступати замовником або ж за його дорученням другі фізичні та юридичні особи, тоді як підрядником можуть бути фізичні та юридичні особи, котрі отримали в установленому законом порядку ліцензію (право) на виконання будівельної діяльності, або управлінські, посередницькі, консультаційні та інші схожі структури, котрі виконують підбір безпосередніх виконавців [10].

Керуючись ч.1 875 ЦКУ, що визначає визначеного предмету договору будівельного підяду, можна виділити безпосередні обов'язки замовника. До них слід віднести:

- 1) забезпечення підрядника будівельним майданчиком, тобто фронтом робіт;
- 2) прийняття об'єкту чи виконаних будівельних робіт;
- 3) оплата виконаних робіт.

До обов'язків замовника можна віднести й інші дії, що носять диспозитивний характер, а тому вони можуть бути покладені просто на підрядника. Для прикладу, страхування об'єкта будівництва чи передача затвердженої проектно-кошторисної документації. Варто звернути увагу, що названі обов'язки не є вичерпними, адже залежать вони від виду будівельних робіт та їх складності, порядку матеріально-технічного забезпечення, що будуть окремо визначені сторонами у кожному безпосередньому випадку окремо.

На наш погляд, варто згадати й про функції, які виконує замовник. Їх можна поділити на два види: контрольні та організаційні.

Контрольні функції визначаються тим, що замовник контролює і здійснює технічний нагляд за виконанням підрядником будівельних робіт, відповідність їх якості та вартості проектам й кошторисам тощо.

Організаційна ж функція визначається його обов'язками, що пов'язані з його обов'язками, що також пов'язані з організацією будівельних робіт та створенням підрядникові належних умов для їх виконання.

Таким чином, замовник щодо підрядника має досить широкі права контролю і нагляду за його діями, що включають в себе право вчиняти перевірку ходу і якості роботи, додержання термінів їх виконання, якості матеріалів, наданих підрядником, правильності використання їх підрядником. Виявивши в ході контролю недоліки, що були допущенні підрядником та порушують умови договору, найперше ті, що можуть вплинути на якість здійснюваних робіт, замовник негайно зобов'язаний проінформувати

підрядника про це. В іншому випадку, надалі він втрачає право посилається на наявність таких недоліків.

Підрядник зобов'язується виконувати роботу, що визначена договором, користуючись своїми матеріалами й своїми засобами, за умови, що інше не встановлено договором або ж законом. Звідси видно, обов'язок забезпечити матеріалами, включаючи деталі та конструкції, а також обладнанням може бути покладено як на підрядника, так й на замовника. Тобто, дана умова є не суттєвою. Проте, якщо підрядник виконує роботу зі своїх матеріалів, то обов'язково буде відповідати за їх доброякісність. Підрядник також зобов'язується вживати всіх заходів щодо забезпечення збереження ввіреного йому замовником майна і несе відповідальність за будь-яке упущення, що потягнуло за собою його втрату або ж пошкодження.

Підрядник зобов'язується своєчасно попередити замовника про наступне:

1) про непридатність або недоброякісність матеріалів, отриманих від замовника;

2) про те, що у випадку дотримання замовника, може виникнути загроза міцності або ж придатності виконуваної роботи;

3) про присутність додаткових обставин, що не залежать від волі підрядника та загрожують міцності або ж придатності виконуваної роботи.

Якщо ж замовник вчасно не відреагує на своєчасне попередження підрядником та не усуне вище зазначені умови, підрядник має право взагалі відмовитися від договору і стягнути з замовника понесені з його вини збитки.

На останок, хочемо звернути увагу на один обов'язок, який характерний для обох сторін. Мова йде про співробітництво між собою, зміст якого полягає в наступному – при виявленні перешкод до належного виконання і підрядник, і замовник, у рівній мірі повинні зробити все від них залежне аби усунути такі перешкоди.

## 2.2. Ціна договору

Ціною договору будівельного підряду вважається вартість результату будівельних робіт, що визначена кошторисом, зумовлена в договорі будівельного підряду та узгоджена його сторонами. Створення ціни вчиняється шляхом складення багаторівневого кошторису, при цьому враховуючи складність процесу будівництва. Кошторис являється невід'ємною частиною договору будівельного підряду та підлягає узгодженню його сторонами.

Погодивши зміст кошторису, сторони, як правило, до завершення всього комплексу будівельних робіт його не змінюють. Кошторис віддзеркалює вартість будівництва об'єкту за статтями витрат підрядника, включаючи вартість матеріалів, будівельних робіт, конструкцій, обладнання, загально-адміністративні та виробничі витрати, непередбачувані витрати та прибуток підрядника [4, с. 11].

Цивільне (ст. 844 ЦК) та господарське (ст. 321 ГК) законодавство вирізняє приблизний та твердий кошторис. Так, п. 21 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» прописує, що договірна ціна в досліджуваному договорі призначається на основі кошторису як тверда або приблизна [6]. Звідси й висновок, що поділяти слід й види ціни договору, до яких відноситься приблизна й тверда.

До твердого кошторису сторони вправі внести зміни виключно за взаємною згодою. Навіть, у випадку, якщо на момент укладення даного договору не можливо було встановити повний обсяг робіт або ж необхідні для цього витрати, підрядник не вправі вимагати від замовника збільшення твердого кошторису, а замовник, у свою чергу, позбавляється права на його зменшення.

Дана особливість не притаманна приблизному кошторису, який встановлюється сторонами у випадку, якщо на момент вкладення договору через невизначеність низки обставин, наприклад, витрати підрядника чи замовника, нереально встановити фіксовану ціну договору. При наявності

приблизного кошторису у договорі будівельного підряду на сторін покладається обов'язок визначення порядку його уточнення та коригування у процесі виконання будівельних робіт [12, с. 396].

Прийнято поділяти кошториси на об'єктні, локальні та зведені.

Об'єктний кошторис формується на кожному окрему споруду, будівлю або мережу, зі всім устаткуванням та улаштуванням, котрі включаються до складу усієї будови та об'єднує в своєму складі дані з локальних кошторисних розрахунків на об'єкт в цілому. А тому, в разі вкладання підрядником та замовником договору будівельного підряду на окремий об'єкт будови додатком до даного договору буде власне об'єктний кошторис.

Локальний кошторис формується на відокремлені види робіт на підставі обсягів, що визначені робочою документацією і виступають первинною кошторисною документацією.

Зведений кошторис формується на усю будову та об'єднує в собі дані усіх об'єктних кошторисів та витрати замовника на проектно-кошторисну документацію, забезпечення своїх служб й авторського нагляду та підготовку експлуатаційних кадрів. Додатком до договору при укладанні сторонами договору на усю будову буде саме зведений кошторис.

Що ж до формування кошторису, то складається він на основі проектно-технічної документації і виступає її складовим елементом.

Кошторис віддзеркалює певні частини. Перш за все, він відображає прямі витрати, що були складені на основі поточних цін та елементних ресурсних кошторисних норм і містить вартість матеріалів, робіт, конструкцій, устаткування, вартість роботи машин й механізмів.

З іншої сторони, кошторис віддзеркалює розрахункові витрати, до яких входять додаткові витрати, загальновиробничі витрати, що пов'язані з літніми та зимовими періодами будівництва, адміністративні витрати, кошторисний прибуток, кошти на покриття ризиків й інфляції.

На підставі чинного законодавства [1; 11] нормотворець в разі істотного зростання вартості матеріалів та устаткування, які повинні були бути надані

підрядником, а також послуг, що надавалися йому третіми особами, після укладеного договору надав підряднику право вимагати від замовника збільшення розміру встановленої вартості робіт. В разі задоволення такої вимоги замовником про збільшення розміру установленої вартості робіт, сторони відповідні зміни вносять до кошторису. Якщо ж замовник відмовив у задоволенні зазначеної вимоги, то це породжує додаткове право у підрядника на розірвання даного договору у встановленому законом порядку.

Оплата робіт відповідно до ч. 4 ст. 879 ЦК України та ч. 5 ст. 321 ГК України проводиться після прийняття замовником вибудованого об'єкту або ж після виконання робіт. Проте, сплата ціни за виконану будівельну роботу може здійснитися замовником у терміни, що прописані самим договором будівельного підряду.

Таким чином, ці законодавчі норми дають сторонам можливість домовитися про здійснення замовником оплати відокремлених завершених етапів будівельних робіт за договором або попередньої оплати.

Диспозитивна норма ч. 5 ст. 884 ЦК України передбачає, що сторони в договорі будівельного підряду вправі заздалегідь передбачити, що в разі спливу гарантійного терміну, замовник має повне право оплатити частину ціни результату роботи, що визначена кошторисом та передбачена договором. Дане положення договору будівельного підряду слід віднести до відкладальної умови сплати частини ціни у випадку належного виконання гарантійних зобов'язань підрядником.

Оплата робіт, що виконані субпідрядниками, здійснюється на основі складених ними документів, що, в свою чергу, підписані генеральним підрядником про прийняття виконаних робіт та їх вартість, та може вчинятися безпосередньо генеральним підрядником або ж замовником за умови, якщо це прописано договором підряду та договором субпідряду.

У випадках, коли оплату робіт, здійснених субпідрядниками, проводить замовник, генеральний підрядник, окрім документів про вартість та обсяги

виконаних робіт, подає замовнику ще й документ про розподіл загальної суми коштів за виконані роботи між субпідрядником та ним.

### **2.3. Строки та обсяги виконання робіт за договором будівельного підряду**

До істотних умов договору будівельного підряду належить строк (термін) виконання будівельних робіт, які визначаються моментом їх початку та закінчення та включають в себе як термін виконання окремих етапів, так і загальний термін виконання будівельних робіт.

В переважній більшості випадків тривалість, початок та закінчення строку залежать від деяких обставин або ж від других термінів.

З метою належного додержання строків, на практиці договір будівельного підряду містить додаток у вигляді графіку або календарного плану виконання сторонами взаємоузгоджених договірних зобов'язань, яким визначено момент початку та закінчення всіх видів (комплексів, етапів) робіт, передбачених договором. Такий план або графік входить до складу проектно-кошторисної документації. Дата закінчення будівельних робіт або будівництва об'єкта вважається датою прийняття робіт замовником.

Підрядник виключно за згодою замовника набуває права достроково виконати будівельні роботи, що визначені договором будівельного підряду. Законодавець дозволяє сторонам договору на підставі зустрічного волевиявлення змінити термін виконання будівельних робіт.

Керуючись п. 19 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» [6] терміни виконання робіт та будівництва об'єкта можуть бути змінені з відповідним внесенням цих змін у самий договір будівельного підряду. Це можливо у випадках:

- виникнення обставин непереборної сили;
- неналежне виконання або невиконання своїх зобов'язань замовником, таких як несвоєчасне надання будівельного майданчика, тобто фронту робіт,



порушення умов фінансування, несвоєчасне надання проектної документації, ресурсів тощо;

- внесення змін до проектної документації;
- дій третіх осіб, що роблять неможливим належне виконання робіт, окрім випадків, коли такі дії спричинені залежними від підрядника обставинами;
- виникнення ряду інших обставин, котрі суттєво впливають на терміни будівництва об'єктів (виконання робіт) [6].

Окрім того, сторонам надається право передбачити в договорі будівельного підряду умову, за якою б замовник набував права уповільнювати, зупиняти або ж прискорювати темпи будівництва.

## РОЗДІЛ 3

### ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА ДОГОВОРОМ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

Як до будь-якого окремого виду зобов'язання, так й до договору будівельного підряду законодавець прописує усі загальні підстави, принципи й заходи цивільної правової відповідальності, а, окрім того, й субсидіарно – правила про відповідальність за порушення умов звичайного підрядного договору. Поруч із тим, чинний ЦК України виокремлює відповідальність сторін за порушення конкретно визначених обов'язків за досліджуваним договором, що й являє собою специфіку відповідальності.

Отже, нормотворець зазначає, що сторони договору будівельного підряду можуть нести як договірну, так і позадоговірну відповідальність. Норми, що регламентують позадоговірну відповідальність переважно містяться у гл. 82 ЦК України. Наведемо приклад позадоговірної відповідальності. Так, на підрядника покладається обов'язок відшкодування шкоди, що була завдана унаслідок недоліків роботи чи послуг. Також норми цивільного законодавства визначають, що у разі завдання фізичній особі/юридичній особі в результаті технологічних, конструктивних, рецептурних чи других недоліків роботи або послуг, а також недостатньої чи недостовірної інформації про них, виконавець роботи зобов'язаний відшкодувати завдану шкоду.

За неналежне виконання чи невиконання даного договору, договірна відповідальність сторін настає за наявності загальних підстав цивільно-правової відповідальності, а точніше, у разі вчинення однією зі сторін цивільного правопорушення.

У сучасному цивілістичному світі переважна більшість науковців, за загальними правилами до елементів складу цивільного правопорушення відносять наступні:

- шкоду;
- вину;
- протиправність дій та бездіяльність;

- присутність причинно-наслідкового зв'язку між шкодою та протиправними діями/бездіяльністю [13, с. 587].

Усі підстави, окрім вини, являються явищами об'єктивної підстави, тоді як вина є явищем суб'єктивного порядку відповідальності.

У ст. 610 ЦК України законодавець виокремлює два види порушень договірної зобов'язання:

1) виконання його із порушенням умов, що визначені змістом зобов'язання;

2) невиконання.

Унікальністю відповідальності підрядника у аналізованому договорі виступає відповідальність за дії третіх осіб, адже саме цим договором широко практикується система застосування генерального підряду, за якої перед субпідрядником відповідає генеральний підрядник за неналежне виконання або невиконання замовником власних обов'язків за договором, а перед замовником – за порушення свого обов'язку субпідрядником [1].

Слід наголосити, що й досі у доктрині науки цивільного та господарського права й надалі активно проводяться дослідження проблем відповідальності за договором будівельного підряду. Зокрема, науковці вирізняють окремо проблему, що пов'язана із порушенням балансу відповідальності підрядника та замовника. Залишається констатувати, що в порівнянні із підрядником, замовник законодавством менш захищений.

На перший погляд, ст.ст. 883 та 886 ЦК України, законодавець ніби то передбачив однакові заходи відповідальності для обох сторін за договором будівельного підряду. Але, поруч із тим, законодавством не встановлено санкцій за несвоєчасне виконання підрядником робіт, як це знаходимо у ч. 2 ст. 625 ЦК України, що прописує за прострочення грошового зобов'язання замовника на кшталт сплати суми боргу із врахуванням визначеного індексу інфляції за увесь час прострочення, а також три відсотки річних від простроченої суми [14, с. 27].

При умові порушення умов договору будівельного підряду відповідна, а саме потерпіла сторона, має повне право вимагати відшкодування завданих збитків. Та попри це, підрядник й тут знаходиться у більш вигідному правовому становищі у порівнянні із замовником, якому довести розмір завданих збитків порівняно зовсім неважко.

У разі неналежного виконання або невиконання умов договору підряду ЦК України встановлюється відповідальність, яка наведена у додатку 2.

Зважаючи на усе викладене вище, слід констатувати, що замовник не має бути постійним контролером та встановлювати у договорі лише каральні норми за порушення його умов. Проте, обом сторонам завжди варто пам'ятати, що вони – партнери, а тому, санкції у договорі можуть носити виключно компенсаційний або ж попереджувальний характер. Зокрема, щодо попереджувальних санкцій, то вони направлені на підрядника, а саме на стримування його від порушень своїх зобов'язань [15].

На нашу думку, замовнику слід визначити список усіх можливих порушень зі сторони підрядника, які той міг би допустити в процесі виконання роботи і тим самим визначити певні штрафи за кожне із таких порушень. Вважаємо, що до такого списку чи переліку варто включити й порушення в сфері пожежної безпеки, охорони праці тощо. Що ж до розміру штрафу, то його потрібно визначати таким чином, аби він прямо залежав від можливих наслідків порушення й тим самим не створював надмірного фінансового навантаження для підрядника, але, поруч із тим, стримував підрядника від допущення таких порушень.

І на останок звертаємо увагу, що в чинному законодавстві часто трапляються положення, які встановлюють, так би мовити, «заліковий характер» санкцій у договорі будівельного підряду. Це означає наступне: якщо підрядник допустив порушення умов договору, за яке у ньому ж встановлено штраф, й дане порушення привело до завдання замовнику збитків, то сума штрафу повинна бути зарахована в суму компенсації збитків. А тому, вважаємо,

що в договорі будівельного підряду потрібно прямо прописати, що усі штрафи та суми пені не заліковуються у рахунок збитків, котрі потрібно відшкодувати.

Компенсаційні санкції пов'язані власне із відшкодуванням можливих утрат замовника від порушень зі сторони підрядника. Серед таких санкцій доцільним було б передбачити положення про компенсацію підрядником замовникові усіх сум штрафів, котрі будуть накладені на замовника та/чи його посадових осіб за порушення умов договору чи вимог законодавства у процесі здійснення підрядником роботи [15].

## ВИСНОВКИ

Підсумовуючи, слід констатувати, що будівельний підряд за різних умов кардинально торкається значної частини важливих суспільних відносин. А складна економічна ситуація в країні ще й підсилює інтерес до даної договірної конструкції, оскільки інвестори чим раз пильніше спостерігають за процесом будівництва нерухомих об'єктів.

Українське законодавче поле не прописує єдиного підходу щодо регулювання підрядних відносин в сфері будівництва. Через присутність специфічних характерних робіт, котрі мають місце у досить складній сфері будівництва, нормотворець виокремлює договір будівельного підряду серед решти договорів.

В роботі проаналізовано істотні умови договору будівельного підряду, які навели на наступні висновки:

1) наявність в цивілістичній науці плюралістичної та моністичної концепцій предмету договору будівельного підряду;

2) предметом досліджуваного договору виступають матеріальні результати будівельних робіт, що виражаються у певній матеріальній формі, а не підрядні роботи або їх комплекс. Річ у тім, що будь-яка робота виражається в дії, а отже, являється невіддільною від суб'єкта її виконання, і як результат є частиною його правового статусу й не може відчужуватися на підставі договору будівельного підряду. В іншому разі, ми мали б визнати, що суб'єкт може виступати предметом такого договору, що, ясна річ, є неприпустимим;

3) нами охарактеризовано поняття об'єктних, локальних та зведених кошторисів та акцентовано увагу на важливості їх подальшого дослідження.

Окрім істотних умов договір будівельного підряду містить положення щодо прав та обов'язків сторін, містить посилання на кошторис, котрий має бути прикріплений додатком до даного договору або ж викладений в тексті самого договору, порядок виконання робіт та відповідальність сторін, порядок

приймання робіт, гарантійні зобов'язання, положення щодо страхування, порядок залучення третіх осіб, порядок вирішення спорів тощо.

Що ж до сторін досліджуваного договору, то замовник щодо підрядника має досить широкі права контролю і нагляду за його діями, що включають в себе право вчиняти перевірку ходу і якості роботи, додержання термінів їх виконання, якості матеріалів, наданих підрядником, правильності використання їх підрядником. Виявивши в ході контролю недоліки, що були допущенні підрядником та порушують умови договору, найперше ті, що можуть вплинути на якість здійснюваних робіт, замовник негайно зобов'язаний проінформувати підрядника про це. В іншому випадку, надалі він втрачає право посылатись на наявність таких недоліків.

Та у будь-якому випадку, для обох сторін є один характерний обов'язок. Мова йде про співробітництво між собою, зміст якого полягає в наступному – при виявленні перешкод до належного виконання і підрядник, і замовник, у рівній мірі повинні зробити все від них залежне аби усунути такі перешкоди.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2003. №№ 40-44, ст. 356.
2. Договірне право. Особлива частина : навч. посіб. / за ред. О.В. Дзери. К. : Юрінком Інтер, 2009. 1200 с.
3. 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.
4. Вавженчук С. Істотні умови договору будівельного підряду. *Підприємництво, господарство і право*. № 8. 2018. С. 8-13.
5. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2011, № 34, ст. 343.
6. Загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві : затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 р. № 668. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/668-2005-п>
7. Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи : затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 560. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/560-2011-п>
8. Банасевич І.І. Організаційно-правові передумови укладення договору будівельного підряду. *Вісник Вищої ради юстиції*. № 4 (8) 2011. С. 117-126.
9. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : У 2 т. – 2-е вид., перероб. і доп. / За ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. К. : Юрінком Інтер, 2006. Т. 2.
10. Матвійів Є. Договір будівельного підряду. 18 вересня 2017 р. URL : <https://advocate.matviiv.com/article4.html>



11. Господарський кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 436-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст. 144.
12. Недошовенко А.О. Договір будівельного підряду та договір підряду на капітальне будівництво: порівняльна характеристика та особливості правового регулювання. *Студентська трибуна*, 2017. С. 394-399. URL : [file:///C:/Windows/system32/config/systemprofile/Downloads/Chkup\\_2017\\_1\\_90.pdf](file:///C:/Windows/system32/config/systemprofile/Downloads/Chkup_2017_1_90.pdf)
13. Микитей А. О. Відповідальність сторін за договором будівельного підряду. С. 586-588. URL : [http://dspace.onua.edu.ua/bitstream/handle/11300/10951/Mykytey%20Том%202\\_2017-235.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://dspace.onua.edu.ua/bitstream/handle/11300/10951/Mykytey%20Том%202_2017-235.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
14. Сук О. Загальні проблеми відповідальності за договором будівельного підряду. *Юриспруденція : теорія і практика : Щомісячний науково-практичний журнал*. 2008. № 1. С. 27.
15. Бартош С. Правильний договір підряду : мінімізуємо ризики. 15 Березня, 2019. URL : <https://bargen.com.ua/2019/03/15/pravylnyj-dogovir-pidryadu-minimizuyemo-ryzyku/>
16. Янишен В.П. До питання розмежування договорів підряду та договорів про надання послуг. URL : <file:///C:/Windows/system32/config/systemprofile/Downloads/62835-129101-1-SM.pdf>

# ДОДАТКИ

Додаток 1

## Договір будівельного підряду

м. \_\_\_\_\_

“\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_р.

\_\_\_\_\_ (повна найменування юридичної особи / ПІБ фізичної особи)  
(далі — Замовник) в особі \_\_\_\_\_  
(для юридичних осіб — вказати посаду і ПІБ особи, уповноваженої укласти договір)  
що діє на підставі \_\_\_\_\_, з однієї сторони, (статуту, довіреності, положення тощо)  
Та \_\_\_\_\_  
(повна найменування юридичної особи / ПІБ фізичної особи)  
(далі — Підрядник) в особі \_\_\_\_\_  
(для юридичних осіб — вказати посаду і ПІБ особи, уповноваженої укласти договір)  
що діє на підставі \_\_\_\_\_, з іншої сторони, (статуту, довіреності, положення тощо)  
(які далі за текстом разом іменуються Сторони, а окремо — “Сторона”) уклали цей Договір будівельного підряду (далі — Договір) про наступне:

### 1. Предмет Договору

1.1. За завданням Замовника Підрядник зобов’язується на свій ризик виконати та здати йому в установлений Договором строк закінчені будівельні роботи/об’єкт будівництва (далі — роботи), а Замовник зобов’язується надати Підряднику будівельний майданчик (фронт робіт), передати затверджену проектно-кошторисну та дозвільну документацію, прийняти від Підрядника роботи/об’єкт та оплатити їх.

1.2. Під роботами, вказаними у п. 1.1 Договору, маються на увазі: (можливі та необхідні види будівельних робіт, дані щодо об’єкта (потужність, площа, об’єм тощо), достатні для їх ідентифікації)

1.3. Підрядник гарантує наявність у нього необхідних ліцензій та інших дозволів і рішень, потрібних для виконання робіт за Договором.

1.4. Забезпечення будівництва технологічним, енергетичним, електротехнічним обладнанням, апаратурою та інструментами покладається на (Замовника або Підрядника)

1.5. Власником результату робіт (об’єкта будівництва) до їх здачі Замовнику є Підрядник.

### 2. Ціна Договору

2.1. Ціна Договору визначається у кошторисі, який є невід’ємною частиною Договору.

2.2. Кошторис (договірна ціна) є твердим й може бути зміненим лише за згодою Сторін. При підвищенні Підрядником твердої договірної ціни всі пов’язані з цим витрати, якщо інше не встановлено законом, несе Підрядник.

2.3. За вимогою Підрядника Замовник повинен розглянути можливість щодо зміни твердого кошторису з наступних підстав: — виникнення обставин непереборної сили; — внесення змін до проектної документації; — потреби в усуненні недоліків робіт, що виникли внаслідок невідповідності встановленим вимогам проектної документації, забезпечення якою покладено на Замовника; — уповільнення темпів або зупинення виконання робіт за рішенням Замовника або з його вини, якщо це викликало додаткові витрати Підрядника; — зміни законодавства з питань оподаткування, якщо це впливає на вартість робіт; — зростання на \_\_\_\_\_ % після укладення Договору цін на ресурси, які забезпечує Підрядник, а також послуг, що надають йому треті особи.

2.4. Коли вимога Підрядника щодо зміни твердого кошторису ґрунтується на підставі зростання після укладення Договору цін на ресурси, забезпечення якими здійснює Підрядник, а також цін на послуги, що надавалися йому третіми особами, Підрядник може вимагати перегляду твердого кошторису лише коли зростання цін на встановлений у Договорі відсоток триває не менше \_\_\_\_\_ місяців. Підрядник не може вимагати зміни

твердого кошторису у зв'язку із зростанням цін на ресурси, що використовуються для виконання робіт, у разі, коли строки виконання цих робіт порушено з вини Підрядника. У таких випадках ціни на ресурси визначаються відповідно до цін, що діяли на зазначену в Договорі дату завершення робіт. Додаткові витрати на виконання робіт, пов'язані із зростанням цін на ресурси після зазначеної дати, компенсуються Підрядником.

2.5. Якщо під час будівництва виникла потреба виконати додаткові роботи, не враховані проектною документацією, забезпечення якою покладено на Замовника, і у зв'язку з цим у відповідному підвищенні твердого кошторису, Підрядник зобов'язаний \_\_\_\_ денний строк повідомити Замовника про обставини, що призвели до виконання таких робіт, та подати Замовнику пропозиції з відповідними розрахунками. Замовник в \_\_\_\_ денний строк розглядає зазначені пропозиції, приймає рішення по суті та повідомляє про нього Підрядника.

2.6. Підрядник зобов'язаний зупинити виконання додаткових робіт у разі недержання у строк визначений Договором відповіді на своє повідомлення. Завдані Підряднику збитки, пов'язані із зупиненням додаткових робіт, відшкодовуються замовником. Замовник звільняється від відшкодування таких збитків, якщо доведе, що у виконанні додаткових робіт не було потреби.

2.7. Якщо Підрядник не повідомив Замовника в установленому цим Договором порядку про необхідність виконання додаткових робіт і відповідного підвищення твердого кошторису, він не може вимагати від Замовника оплати виконаних додаткових робіт і відшкодування завданих йому збитків, якщо не доведе, що проведення таких робіт було необхідне в інтересах Замовника, зокрема, у зв'язку з тим, що зупинення робіт загрожувало знищенням або пошкодженням об'єкта будівництва.

### **3. Ризики та страхування**

3.1. Ризик випадкового знищення або пошкодження результату робіт до його прийняття Замовником несе Підрядник, крім випадків, коли це сталося внаслідок обставин, що залежали від Замовника.

3.2. Сторони зобов'язані вживати необхідних заходів для недопущення випадкового знищення або пошкодження результату робіт.

3.3. У разі випадкового пошкодження результату робіт до передачі його Замовнику Підрядник повинен негайно власними силами усунути пошкодження та повідомити про це Замовника. На вимогу останнього Підрядник подає йому для погодження план заходів щодо усунення наслідків випадкового пошкодження результату робіт. За погодженням із Замовником Підрядник може залучати для цього третіх осіб.

3.4. Якщо Підрядник виявить обставини, що загрожують знищенням або пошкодженням результату робіт, ризик якого несе Замовник, він зобов'язаний негайно припинити роботи і повідомити про такі обставини Замовника. У такому разі Підрядник може вимагати внесення відповідних змін у Договір стосовно строків виконання робіт, договірної ціни тощо. Після отримання повідомлення Замовник у розумний строк повідомляє Підрядника про прийняте ним рішення. На вимогу Замовника Підрядник надає розрахунки та обґрунтування, необхідні для перегляду умов Договору.

3.5. Замовник зобов'язаний укласти договір страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження результату робіт (об'єкта будівництва) та надати Підряднику інформацію щодо укладення договору страхування, включаючи відомості про страховика, розмір страхової суми, застраховані ризики.

### **4. Строки виконання робіт**

4.1. Підрядник виконує передбачені Договором роботи та передає об'єкт Замовнику в строк, за потреби — поетапно, з обов'язковою вказівкою на момент початку відліку строку.

4.2. Невід'ємною частиною цього Договору є Календарний графік виконання робіт, в якому визначаються дати початку та завершення всіх видів (етапів, комплексів) робіт, обумовлених Договором.

4.3. Датою завершення робіт вважається дата їх прийняття Замовником.

4.4. Виконання робіт може бути завершено достроково тільки за згодою Замовника.

4.5. Строки виконання робіт можуть бути змінені з внесенням відповідних змін до Договору та Календарного графіку 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); 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/об'єкта.

4.6. Замовник може приймати рішення про уповільнення темпів виконання робіт (будівництва об'єкта), їх зупинення або прискорення з внесенням відповідних змін у Договір та Календарний графік.

### **5. Порядок забезпечення робіт проектно-кошторисною документацією**

5.1. Проектно-кошторисна документація розробляється та затверджується відповідно до регіональних і місцевих правил забудови, державних будівельних норм та інших нормативних документів.

5.2. Забезпечення робіт проектно-кошторисною документацією, її погодження з уповноваженими органами державної влади та/або органами місцевого самоврядування, а також проведення в установленому порядку експертизи цієї документації здійснюється Замовником.

5.3. Замовник зобов'язаний у розумний строк передати чотири примірники проектно-кошторисної документації Підряднику. Передача некомплектної документації, а також документації, що не відповідає регіональним і місцевим правилам забудови, державним будівельним нормам та іншим нормативним документам, не дозволяється.

5.4. Авторський нагляд за дотриманням вимог проектно-кошторисної документації здійснюється на підставі договору з її розробником.

5.5. Замовник може вносити зміни до проектно-кошторисної документації за умови, що вони не призведуть до підвищення договірної ціни більше ніж на 10 відсотків і до зміни характеру робіт. Внесення змін до проектної документації, що призведуть до підвищення договірної ціни більше ніж на 10 відсотків, допускається тільки за згодою Підрядника. За відсутності такої згоди Підрядник має право відмовитися від Договору та вимагати відшкодування збитків.

5.6. Сторона, яка одержала від іншої Сторони інформацію (технічну, комерційну та іншу), що захищається законом, а також інформацію, яка може розглядатися як комерційна таємниця, не має права повідомляти її третім особам без згоди іншої Сторони.

5.7. Авторські права на проектну документацію охороняються відповідно до законодавства.

### **6. Порядок забезпечення робіт матеріальними ресурсами та послугами**

6.1. Забезпечення робіт матеріальними ресурсами та послугами здійснюється Підрядником. В окремих випадках за додатковими домовленнями Сторін забезпечення матеріальними ресурсами здійснює Замовник.

6.2. Підрядник забезпечує та контролює відповідність матеріальних ресурсів вимогам, установленим нормативними актами та проектною документацією.

### **7. Порядок залучення до виконання робіт субпідрядників**

7.1. За попередньою письмовою згодою Замовника Підрядник може залучати до виконання робіт інших осіб (субпідрядників). При цьому договори субпідряду укладаються та виконуються з дотриманням загальних вимог, визначених Договором та/або чинним законодавством України. Підрядник відповідає за результати роботи субпідрядників і виступає перед Замовником як Генеральний підрядник, а перед субпідрядниками — як замовник.

7.2. Генеральний підрядник несе відповідальність перед субпідрядниками за невиконання або неналежне виконання Замовником своїх зобов'язань за договором підряду, а перед Замовником — за невиконання зобов'язань субпідрядниками. Генеральний

підрядник координує виконання робіт субпідрядниками, створює умови та здійснює контроль за виконанням ними договірних зобов'язань.

7.3. Субпідрядники, що залучаються до виконання робіт, повинні відповідати кваліфікаційним та іншим вимогам (мати ліцензію (дозвіл) на виконання робіт, визначених договором субпідряду, досвід виконання аналогічних робіт та ресурси, достатні для їх виконання тощо).

## **8. Організація виконання робіт**

8.1. Будівельний майданчик (фронт робіт) надається Підприємству Замовником в порядку, передбаченому Договором, і оформлюється відповідним Актом приймання-передачі. Організація виконання робіт повинна відповідати проектнотехнологічній документації (проект організації будівництва та проект виконання робіт), склад і зміст якої визначається нормативними документами та Договором.

8.2. Замовник виконує загальні підготовчу роботу, необхідну для використання будівельного майданчика (фронту робіт) Підприємством.

8.3. Підприємство забезпечує охорону (огородження, освітлення тощо) будівельного майданчика (фронту робіт), можливість доступу до нього Замовника, інших підприємств, субпідрядників, залучених до виконання робіт згідно з умовами договору підряду, до моменту прийняття закінчених робіт Замовником.

8.4. Підприємство зобов'язаний у розумний строк інформувати Замовника про: — хід виконання робіт, у тому числі про відхилення від графіка їх виконання (причини, заходи щодо усунення відхилення тощо); — забезпечення виконання робіт матеріальними ресурсами; — залучення до виконання робіт робочої сили та субпідрядників; — результати здійснення контролю за якістю виконуваних робіт, матеріальних ресурсів; — загрозу виконанню Договору з вини Замовника.

8.5. Підприємство зобов'язаний звільнити будівельний майданчик (фронт робіт) після завершення робіт (очистити від сміття, непотрібних матеріальних ресурсів, тимчасових споруд, приміщень тощо). Якщо Підприємство не виконає зазначених зобов'язань, Замовник після письмового попередження Підприємства може звільнити будівельний майданчик (фронт робіт) своїми силами або із залученням третіх осіб. Витрати Замовника, пов'язані з виконанням зазначених робіт, компенсуються Підприємством.

## **9. Порядок здійснення Замовником контролю за якістю робіт і матеріальних ресурсів**

9.1. Роботи і матеріальні ресурси, що використовуються для їх виконання, повинні відповідати державним стандартам, будівельним нормам, іншим нормативним документам, проектній документації та Договору.

9.2. Контроль за відповідністю робіт, матеріальних ресурсів установленим вимогам Замовник здійснює самостійно та залученням на договірних підставах інших осіб.

9.3. Технічний нагляд і контроль за виконанням робіт, усунення виявлених порушень здійснюється на підставах та у порядку, встановленому чинним законодавством України.

9.4. Роботи, виконані з використанням матеріальних ресурсів, які не відповідають установленим вимогам, Замовником не оплачуються.

## **10. Фінансування робіт**

10.1. Фінансування робіт проводиться за Календарним графіком (планом фінансування будівництва, далі — Календарний графік), який є невід'ємною частиною Договору.

10.2. Календарний графік складається на весь період будівництва за роками, а на поточний рік — за місяцями з визначенням джерел та напрямів фінансування (видами витрат) на підставі титулу будови (об'єкта), проекту організації будівництва з урахуванням календарних графіків виконання робіт і порядку проведення розрахунків за виконані роботи.

10.3. У разі прийняття Замовником рішення про прискорення чи уповільнення темпів виконання робіт одночасно уточнюється Календарний графік з внесенням відповідних змін у Договір.

10.4. Якщо Замовник протягом перших \_\_\_\_\_ робочих днів поточного року не передасть Підприємству на погодження план фінансування будівництва на поточний рік, останній має

право не розпочинати роботи і в разі невжиття Замовником необхідних заходів вимагати розірвання Договору.

#### **11. Приймання-передача закінчених робіт (об'єкта будівництва)**

11.1. Приймання-передача закінчених робіт (об'єкта будівництва) проводиться у порядку, встановленому чинним законодавством України та Договором.

11.2. Після одержання повідомлення Підрядника про готовність до передачі закінчених робіт (об'єкта будівництва) Замовник зобов'язаний негайно розпочати їх приймання.

11.3. Фінансування витрат на організацію приймання закінчених робіт покладається на Замовника, за винятком додаткових витрат, що виникли з вини Підрядника.

11.4. Передача закінчених робіт (об'єкта будівництва) Підрядником і приймання їх замовником оформлюється Актом приймання-передачі.

11.5. Якщо нормативними актами передбачено проведення попередніх випробувань закінчених робіт (об'єкта будівництва) або таке випробування викликане характером цих робіт, їх приймання-передача проводиться у разі позитивного результату попереднього випробування.

11.6. У разі виявлення в процесі приймання-передачі закінчених робіт (об'єкта будівництва) недоліків, допущених з вини Підрядника, він у визначений Замовником строк зобов'язаний усунути їх і повторно повідомити останнього про готовність до передачі закінчених робіт (об'єкта будівництва). Якщо Підрядник не бажає чи не може усунути такі недоліки, Замовник може у порядку, передбаченому договором підряду, попередньо повідомивши Підрядника, усунути їх своїми силами або із залученням третіх осіб. Витрати, пов'язані з усуненням недоліків Замовником, компенсуються Підрядником.

11.7. Якщо виявлені недоліки не можуть бути усунені Підрядником, Замовником або третьою особою, Замовник має право відмовитися від прийняття таких робіт (об'єкта будівництва) або вимагати відповідного зниження договірної ціни чи компенсації збитків.

11.8. Право власності на закінчені роботи (об'єкт будівництва) переходить до Замовника з моменту підписання Акта приймання-передачі.

11.9. Підписання Акта приймання-передачі є підставою для проведення остаточних розрахунків між Сторонами.

11.10. Якщо Замовник не розрахувався за роботи або не сплатив інших сум, належних Підряднику згідно з Договором, Підрядник, попередньо повідомивши Замовника, має право притримати передачу закінчених робіт (об'єкта будівництва), невикористаних матеріальних ресурсів та іншого майна.

#### **12. Права та обов'язки Сторін**

12.1. Замовник має право:

12.1.1 відмовитися від прийняття закінчених робіт (об'єкта будівництва) у разі виявлення недоліків, які виключають можливість їх (його) використання відповідно до мети, зазначеної у проектній документації та Договорі, і не можуть бути усунені Підрядником, Замовником або третьою особою;

12.1.2 здійснювати у будь-який час, не втручаючись у господарську діяльність Підрядника (субпідрядника), технічний нагляд і контроль за ходом, якістю, вартістю та обсягами виконання робіт;

12.1.3 делегувати в установленому законодавством порядку повноваження щодо здійснення технічного нагляду і контролю третій особі, зокрема спеціалізованій організації (консультаційній, проектній, інжиніринговій тощо) або спеціалісту з визначенням повноважень цих осіб в додатковій угоді до Договору;

12.1.4 вносити зміни до проектної та кошторисної документації до початку робіт або під час їх виконання за умови, що вартість додаткових робіт, викликаних такими змінами, не перевищує 10% договірної ціни і не впливає на характер робіт, визначених у Договорі;

12.1.5 вимагати безоплатного виправлення недоліків, що виникли внаслідок допущених Підрядником порушень;

12.1.6 відмовитися від Договору та вимагати відшкодування збитків, якщо Підрядник своєчасно не розпочав роботи або виконує їх настільки повільно, що завершення їх у визначений Договором строк стає неможливим;

12.1.7 відмовитися від Договору в будь-який час до завершення виконання робіт, оплативши Підряднику виконану частину робіт з відшкодуванням збитків, завданих такою відмовою;

12.1.8 ініціювати внесення змін у Договір, вимагати його розірвання та відшкодування збитків за наявності істотних порушень Підрядником умов Договору.

12.2. Замовник зобов'язаний:

12.2.1 забезпечити своєчасну, не пізніше ніж через \_\_\_\_\_ робочих днів з моменту набуття чинності Договором, передачу Підряднику будівельного майданчику (фронту робіт), передати у той же час дозвільну та проектно-кошторисну документацію, інші необхідні вихідні дані та ресурси відповідно до Договору;

12.2.2 передати Підряднику необхідні для розроблення проектної документації, надати йому допомогу в погодженні проектної документації;

12.2.3 сприяти Підряднику у виконанні робіт; 12.2.4 прийняти в установленому порядку та оплатити виконані роботи;

12.2.5 негайно повідомити Підрядника про виявлені недоліки в роботі;

12.2.6 у разі необхідності консервації будівництва з незалежних від Сторін обставин оплатити Підрядникові виконані до консервації роботи та відшкодувати йому пов'язані з нею витрати;

12.2.7 укласти договір страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва;

12.3. Підрядник має право:

12.3.1 залучати за згодою Замовника до виконання цього Договору третіх осіб (субпідрядників);

12.3.2 зупиняти роботи у разі невиконання Замовником своїх обов'язків за цим Договором, що призвело до ускладнення або до неможливості проведення Підрядником робіт; 12.3.3 вимагати від Замовника зміни твердого кошторису на підставах та в порядку встановленому Договором;

12.3.4 вимагати прийняття результату робіт та оплати виконаних робіт у порядку, розміру та строки передбачені Договором та додатками до нього;

12.3.5 відмовитися від Договору й вимагати відшкодування збитків у разі внесення до проектної та кошторисної документації змін, що потребують виконання додаткових робіт, вартість яких перевищує десять відсотків договірної ціни;

12.3.6 відмовитися від Договору та вимагати від Замовника сплати договірної ціни пропорційно виконаним роботам, а також відшкодування збитків, не покритих цією сумою, у разі неможливості використання ресурсів, наданих Замовником;

12.3.7 відмовитися від Договору з відшкодуванням збитків у разі, коли використання матеріальних ресурсів, забезпечення якими здійснює Замовник, або додержання його вказівок стосовно способу виконання робіт загрожує життю та здоров'ю людей чи призводить до порушення екологічних, санітарних правил, правил безпеки та інших встановлених законодавством вимог;

12.3.8 на відшкодування завданих йому збитків відповідно до чинного законодавства України та/або Договору;

12.3.9 залучати для виконання робіт робочу силу в необхідній кількості та відповідної кваліфікації.

12.3.10 ініціювати внесення змін до Договору.

12.4. Підрядник зобов'язаний:

12.4.1 у строк та згідно умов та вимог Договору, його додатків, вимог чинного законодавства України та інших вимог, що звично ставляться до такого виду робіт, виконати передбачені Договором роботи та передати об'єкт будівництва Замовнику;

12.4.2 одержати встановлені чинним законодавством України дозволи на виконання окремих видів робіт;

12.4.3 погодити проектну документацію з уповноваженими органами державної влади або органами місцевого самоврядування;

12.4.4 передати Замовнику на затвердження в установленому порядку проектну документацію у чотирьох примірниках;

12.4.5 подати Замовнику звіт про використання наданих ним матеріальних ресурсів та повернути їх залишок;

12.4.6 відмовитися від прийняття матеріальних ресурсів, що надаються Замовником, у разі виявлення їх невідповідності вимогам нормативних документів та проектній документації;

12.4.7 своєчасно попередити Замовника у разі виявлення невідповідності матеріальних ресурсів, забезпечення якими здійснює Замовник, нормативним документам і проектній документації та відмовитися від їх прийняття;

12.4.8 вживати заходів для збереження майна, переданого Замовником;

12.4.9 здійснювати експертну перевірку, випробовування робіт, матеріалів, конструкцій виробів, устаткування тощо, які використовуються для виконання робіт, та повідомляти про це Замовника у розумні строки;

12.4.10 своєчасно попередити Замовника про те, що додержання його вказівок стосовно способу виконання робіт загрожує їх якості або придатності, та про наявність інших обставин, які можуть викликати таку загрозу;

12.4.11 передати Замовнику у порядку, передбаченому чинним законодавством України та Договором, закінчені роботи (об'єкт будівництва);

12.4.12 вжити заходів до недопущення передачі без згоди Замовника проектної документації (примірників, копій) третім особам;

12.4.13 забезпечити ведення та передачу Замовнику в установленому порядку документів про виконання Договору;

12.4.14 координувати діяльність субпідрядників; 12.4.15 своєчасно усувати недоліки робіт, допущені з його вини;

12.4.16 відшкодувати відповідно до чинного законодавства України та Договору завдані Замовнику збитки;

12.4.17 інформувати в установленому порядку Замовника про хід виконання обов'язків за Договором, обставини, що перешкоджають його виконанню, а також про заходи, необхідні для їх усунення;

12.4.18 забезпечити дотримання трудового законодавства, зокрема створення здорових і безпечних умов праці та відпочинку працівників (додержання правил і норм техніки безпеки, виробничої санітарії, гігієни праці, протипожежної охорони тощо), а також проведення відповідного їх інструктажу.

### **13. Проведення розрахунків за роботи**

13.1. Підрядник має право на оплату у випадку прийняття Замовником належно оформлених результатів проведення робіт, передбачених Договором, в тому числі прийняття окремих етапів виконання робіт.

13.2. Оплата виконаних робіт здійснюється Замовником у безготівковій формі шляхом перерахування встановленої у кошторисі суми на банківський рахунок Підрядника згідно з Календарним графіком.

13.3. Розрахунки за виконані роботи проводяться на підставі документів про обсяги виконаних робіт та їх вартість. Документи про виконані роботи та їх вартість складаються і підписуються Підрядником та передаються Замовнику. Замовник перевіряє ці документи і в разі відсутності зауважень підписує їх. Після підписання документів Замовник зобов'язаний оплатити виконані роботи.

13.4. У випадку виявлення невідповідності робіт, пред'явлених до оплати, встановленим вимогам, завищення їх обсягів або неправильного застосування кошторисних



норм, поточних цін, розцінок та інших помилок, що вплинули на ціну виконаних робіт, Замовник має право за участі Підрядника скоригувати суму, що підлягає сплаті.

13.5. Валютою платежу є гривня.

#### **14. Гарантійні строки якості закінчених робіт (експлуатації об'єкта будівництва) та порядок усунення виявлених недоліків (дефектів)**

14.1. Підрядник гарантує якість закінчених робіт і змонтованих конструкцій, досягнення показників, визначених у проектній документації, та можливість їх експлуатації протягом гарантійного строку.

14.2. Гарантійний строк експлуатації об'єкта будівництва (далі — Гарантійний строк) становить десять років від дня його прийняття Замовником, якщо більший гарантійний строк не встановлений законодавством.

14.3. Початком гарантійного строку вважається день підписання Акта про приймання-передачу закінчених робіт (об'єкта будівництва). Гарантійний строк продовжується на час, протягом якого закінчені роботи (об'єкт будівництва) і змонтовані конструкції не могли експлуатуватися внаслідок виявлених недоліків (дефектів), відповідальність за які несе Підрядник.

14.4. У разі виявлення Замовником протягом гарантійних строків недоліків (дефектів) у закінчених роботах (об'єкті будівництва) і змонтованих конструкціях він негайно письмово повідомляє про них Підрядника.

14.5. Підрядник відповідає за недоліки (дефекти), виявлені в закінчених роботах (об'єкті будівництва) і змонтованих конструкціях протягом гарантійного строку, за винятком випадків, передбачених чинним законодавством України.

14.6. У разі виявлення Замовником недоліків (дефектів) протягом гарантійного строку, він зобов'язаний запросити Підрядника для складення відповідного акта про порядок і строки усунення виявлених недоліків (дефектів). Якщо останній відмовився взяти участь у складенні такого акта, Замовник має право скласти такий акт із залученням незалежних експертів і надіслати його Підряднику.

14.7. Підрядник не відповідає за дефекти, виявлені під час гарантійного строку, якщо він доведе, що вони сталися внаслідок: — природного зносу об'єкта будівництва або його частин; — неправильної його експлуатації або неправильної інструкції щодо його експлуатації, розроблених самим Замовником або залученими іншими особами; — неналежного ремонту об'єкта будівництва, який здійснено Замовником або залученими останнім третіми особами.

14.8. Якщо між Сторонами виник спір щодо усунення недоліків (дефектів) або їх причин, на вимогу будь-якої Сторони може бути проведено незалежну експертизу. Фінансування витрат, пов'язаних з проведенням такої експертизи, покладається на Підрядника, крім випадків, коли за результатами експертизи буде встановлено відсутність порушень умов Договору Підрядником або причинного зв'язку між його діями та виявленими недоліками (дефектами). У такому випадку витрати, пов'язані з проведенням експертизи, фінансує Сторона, яка вимагала її проведення, а якщо експертизу проведено за згодою Сторін, такі витрати покладаються на обидві Сторони в рівних частинах.

#### **15. Відповідальність Сторін та врегулювання спорів**

15.1. При порушенні своїх зобов'язань за Договором Сторона несе відповідальність, визначену Договором та/або чинним законодавством України. Порушенням зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених Договором.

15.2. Сторона, яка своїми діями завдала збитків іншій Стороні, повинна їх відшкодувати в повному обсязі. Відшкодування завданих збитків не звільняє Сторону від виконання інших обов'язків за Договором.

15.3. У випадку порушення строків виконання роботи та передання належно оформлених її результатів, Підрядник сплачує Замовнику неустойку у формі пені за кожний день прострочення у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від вартості невиконаної роботи.

15.4. За порушення строку оплати виконаних робіт Замовник сплачує Підряднику неустойку у формі пені за кожний день прострочення у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від вартості виконаних та неоплачених робіт.

15.5. Сплата неустойки не звільняє винувату Сторону від виконання своїх договірних обов'язків в натурі та усунення порушень, за винятками передбаченими чинним законодавством України.

15.6. Сторони звільняються від відповідальності при настанні загальновизнаних обставин непереборної сили, що виникли незалежно від волі та бажання Сторін і яких неможливо було передбачити та уникнути. Підтвердженням існування обставин непереборної сили є документ, виданий Торгово-Промисловою Палатою України.

15.7. Сторона не несе відповідальності за порушення Договору, якщо воно сталося не з її вини. Сторона вважається невинуватою і не несе відповідальності за порушення Договору, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів щодо належного виконання Договору.

15.8. Вирішення спорів та суперечок Сторін, пов'язаних з виконанням умов Договору, у претензійному порядку не є обов'язковим й застосовується за бажанням Сторін.

15.9. Спори, пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Сторонами шляхом переговорів. Якщо спір не можливо вирішити таким способом, він вирішується в судовому порядку згідно з чинним законодавством України.

15.10. Завершення строку дії Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке відбулося під час дії Договору.

#### **16. Дія Договору**

16.1. Договір підписується уповноваженими представниками Сторін та скріплюється печатками Сторін.

16.2. Договір набуває чинності з моменту його підписання у порядку, визначеному п. 16.1., і діє до повного виконання Сторонами їх зобов'язань.

16.3. Якщо інше прямо не передбачено цим Договором або чинним законодавством України, зміни в Договір можуть бути внесені тільки за взаємною домовленістю Сторін, яка оформлюється додатковою угодою до Договору.

16.4. Додаткова угода до Договору оформлюється за тими ж правилами, що й сам Договір. Зміни до Договору набирають чинності з моменту належного оформлення Сторонами відповідної додаткової угоди до Договору, якщо інше не встановлено в додатковій угоді, Договорі або в чинному законодавстві України.

16.5. Дія Договору припиняється в випадках, передбачених Договором та чинним законодавством України.

16.6. Якщо інше прямо не встановлено Договором або чинним законодавством України, Договір може бути розірваний тільки за взаємною домовленістю Сторін, яка оформлюється додатковою угодою до Договору.

16.7. Договір вважається розірваним з моменту підписання Сторонами відповідної додаткової угоди до нього, якщо інше не встановлено в додатковій угоді, Договорі або у чинному законодавстві України.

16.8. При невиконанні або порушенні однією зі Сторін умов Договору та з інших підстав, передбачених чинним законодавством України, Договір може бути розірваний достроково на вимогу однієї зі Сторін за рішенням суду.

#### **17. Прикінцеві положення**

17.1. Усі правовідносини, що виникають з Договору або пов'язані з ним, у тому числі з його дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регламентуються Договором та відповідними нормами чинного законодавства України, а також застосовуваними до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

17.2. Усі додаткові угоди, додатки, кошторис тощо, оформлені письмово та посвідченні повноваженими представниками Сторін, є невід'ємними частинами Договору.

17.3. Усі виправлення за текстом Договору мають силу та можуть братися до уваги виключно за умови, що вони в кожному окремому випадку зроблені у тій самій формі, що й Договір.

17.4. Після підписання Договору всі попередні переговори щодо його укладення, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються Договору, втрачають юридичну силу, але можуть братися до уваги при тлумаченні його умов.

17.5. Сторона несе повну відповідальність за правильність вказаних нею в Договорі реквізитів та зобов'язується повідомляти в письмовій формі іншу Сторону про зміну поштових, розрахунково-платіжних та інших реквізитів у 10-денний строк, а у разі неповідомлення несе ризик настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків.

17.6. Кожна зі Сторін не має права передавати свої права і обов'язки за Договором третім особам без письмової згоди на це другої Сторони.

17.7. Договір складено при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою на \_\_\_\_\_ сторінках у \_\_\_\_\_ автентичних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

## **18. Місцезнаходження і реквізити Сторін**

Замовник

МП

Підрядник

МП

### Відповідальність сторін за договором підяду

Порушення умов договору	Відповідальність
- виконання роботи підрядником підрядником з відступами від умов договору, які погіршили роботу, або з іншими недоліками, які роблять її непридатною для використання	Замовник має право вимагати від підрядника: безоплатного усунення недоліків в роботі у розумний строк; пропорційного зменшення ціни роботи; відшкодування своїх витрат на усунення недоліків, якщо право замовника усувати їх встановлено договором.
- істотні відступи і недоліки у роботі від умов договору	Замовник має право відмовитися від договору та вимагати відшкодування збитків або відмовитися від договору
- невиконання замовником свого обов'язку щодо сприяння підрядникові у виконанні роботи	Підрядник має право вимагати відшкодування завданих збитків, включаючи додаткові витрати викликані простоєм, перенесенням строків виконання роботи або підвищення ціни роботи.
- неможливе виконання роботи внаслідок дій або недогляду замовника	Підрядник має право на сплату йому встановленої ціни з урахуванням плати за виконану частину роботи, за вирахуванням сум, які підрядник одержав або міг одержати у зв'язку з невиконанням замовником договору.
- ненадання матеріалів, устаткування замовником	Підрядник має право не розпочинати роботу, а розпочату роботу зупинити