

УДК 347.454.3

Маріанна Біленко,

кандидат юридичних наук,
науковий співробітник відділу проблем приватного права
НДІ приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

Стаття присвячена комплексному дослідженню предмета договору будівельного підляду. Обґрунтовується думка, відповідно до якої, хоча робота та її результат у договорі будівельного підляду зазвичай відокремлені у часі, однак вони тісно пов'язані між собою і становлять єдиний предмет договору будівельного підляду. Робиться висновок про те, що предметом договору будівельного підляду є виконання підлядником будівельних та інших робіт з переданням їх результату замовникові.

Ключові слова: підляд, договір, предмет, підлядник, замовник.

З переходом до ринкових відносин значно підвищилась роль договору будівельного підляду. За радянської системи законодавство обслуговувало існуючі адміністративно-командні методи управління економікою і головним чином закріплювало не свободу договору, а планові засади, які охоплювали практично усі договірні зв'язки. Договір визнавався способом впровадження якісних нормативних вимог у життя. З ліквідацією адміністративно-планової системи управління договір перетворився на самостійний і головний засіб регулювання економічних відносин [1].

Договір будівельного підляду в радянській правовій системі мав вигляд суто планового договору. Постановою ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР від 14.08.1986 р. «Про заходи щодо вдосконалення господарського механізму у будівництві» встановлювалося, що договір будівельного підляду є основним документом, що регламентує взаємовідносини замовника та підлядника і визначає їх взаємну відповідальність за виконання державних планів [2].

У період незалежності внаслідок скасування «жорсткого» нормативного режиму та закріплення принципу свободи договору посилюються регулятивні властивості договору.

Договір підляду був відомий ще римському приватному праву, в якому виділяли найм речей (*lokatio conductio rei*),

найм послуг (*lokatio conductio operarum*) і найм роботи (підляд) (*lokatio conductio operis*). За договором підляду підлядник (*conductor*) зобов'язаний був зробити за винагороду певну роботу, зазвичай над чужою річчю, відповідаючи за її збереження. Специфіка підляду полягала у необхідності досягнення обумовленого за домовленістю закінченого результату (*opus*), а не просто у виконанні будь-якої роботи. Про підляд йшлося тоді, коли підлядник працював з матеріалом замовника, в іншому випадку відповідні відносини кваліфікувалися як купівля-продаж [3].

Першим історично значущим юридичним документом щодо законодавчого регулювання деяких положень саме з ведення будівельних робіт стало видання Зводу законів цивільних у 1835 р. Зазначений Звід був першою частиною тому 10 Загального зводу законів Російської імперії. З введенням у дію Загального зводу були скасовані всі інші закони, які діяли з часів Соборного уложення 1649 р. і вперше було дано визначення договору підляду. Так, договором підляду вважався договір, за яким одна зі сторін брала на себе зобов'язання виконати своїми силами роботу, а інша, на користь якої вона виконувалася, оплатити її [4]. При цьому законодавець не зважився відокремити договір поставки від договору підляду, і юридично вони розглядалися як щось єдине ціле.

Звід законів цивільних вперше нормативно визначив, що предметом підяду для державних потреб можуть бути саме роботи. В якості предмета договору підяду називалися такі роботи, як будівництво, переробка та виконання інших робіт. Вперше у договорі підяду були встановлені й істотні умови, яких сторони повинні були неодмінно дотримуватися.

Звід законів цивільних визначав, що договір повинен містити: умови щодо предмета договору; переліку будівельних матеріалів, їх якості, сторони, яка буде їх надавати (замовник або підрядник); строк виконання робіт, вид оплати і порядок розрахунків; спосіб контролю за ходом виконання робіт; порядок перевірки виконаних робіт і їх приймання державними структурами. Зводом було встановлено, що загальний строк будівництва не повинен був перевищувати чотирьох років.

Загалом зміст певних положень, що регулювалися Зводом законів, відображений у змісті положень чинного цивільного законодавства України. Це свідчить, з одного боку, про законодавчу наступність, а з іншого боку — про високий юридичний потенціал і про глибоку роботу, проведену нормотворчою думкою XIX ст.

У даний час договір будівельного підяду є єдиною правовою підставою виникнення договірних зобов'язань у сфері будівництва.

ЦК України розглядає договір будівельного підяду в якості виду договору підяду.

Регулюванню відносин у сфері виконання робіт присвячено гл. 61 ЦК України, яка містить загальні положення про підряд загалом і про його окремі види зокрема, § 3 гл. 61 ЦК України присвячений будівельному підяду, та гл. 33 ГК України, що стосується особливостей капітального будівництва.

У ч. 1 ст. 875 ЦК України закріплена норма, відповідно до якої підрядник зобов'язується збудувати і здати у встановлений строк об'єкт або виконати інші будівельні роботи відповідно до проектно-кошторисної документації, а замовник зобов'язується надати підрядникові будівельний майданчик (фронт робіт), передати затверджену проектно-кошторисну документацію, якщо цей обов'язок не покладається на підрядника, прийняти

об'єкт або закінчені будівельні роботи та оплатити їх.

Згідно з ЦК України сторонами договору будівельного підяду є замовник і підрядник. Відповідно до п. 1 Положення про підрядні контракти у будівництві України замовником є учасник контракту, який визначає умови складання контракту, приймає закінчені роботи і здійснює розрахунки за них з підрядником. У свою чергу, підрядником є учасник будівництва, який зобов'язаний на свій ризик і за обумовлену ціну виконати передбачені договором роботи і передати їх замовнику у встановлені строки.

Крім того, у відносинах будівельного підяду, зважаючи на тривалість, складність, а також значну вартість робіт, що виконуються, можуть брати участь і інші особи — інвестори, гаранті тощо.

Предметом договору підяду є індивідуалізований результат праці підрядника, який набуває тієї чи іншої матеріалізованої форми, оскільки робота виконується з матеріалів сторін і здається у вигляді, придатному для оцінки. Більшість авторів ототожнюють предмет і об'єкт договору. Вони вважають, що предметом договору є в основному активні дії сторін: виконання відповідних робіт та отримання їх результату, передання товару у власність і його прийняття тощо. В. В. Вітрянський вважає, що предметом договору є дії (бездіяльність), які повинна вчинити (або від вчинення яких повинна утриматися) зобов'язана сторона. М. І. Брагінський називав предметом договору підяду виготовлення або переробку речі (обробку) та виконання іншої роботи з переданням її результату замовникові [5].

На думку О. Л. Абрамцової, варто погодитися з тими вченими, які розрізняють предмет і об'єкт договору [6]. Адже, якщо в теорії права існують зазначені поняття, то в них має бути різний зміст, інакше їх існування не мало б практичної значущості.

Досі вчені неоднозначно ставляться до проблеми співвідношення об'єкта і предмета договору будівельного підяду. Одні стверджують, що об'єкт необхідно розглядати як складову частину предмета відповідного договору, інші співвідносять об'єкт і предмет як загальне і окреме.

Додаток Б до ДБН А.2.2-3-2004 визначає об'єкт будівництва як окремий будинок або споруду (з усім устаткуванням, яке до них належить, інструментом і реманентом, галереями, естакадами, внутрішніми інженерними мережами водопостачання, каналізації, газопроводу, теплопроводу, електропостачання, радіофікації, підсобними і допоміжними надвірними будівлями, благоустроєм та іншими роботами і витратами), на будівництво, реконструкцію яких повинні бути складені окремо проект і кошторис. Якщо на будівельному майданчику за проектом (робочим проектом) споруджується тільки один об'єкт основного призначення, то поняття «об'єкт будівництва» збігається з поняттям «будівля». У свою чергу, поняття «будівля» визначається вищевказаними ДБН як сукупність будинків та споруд (об'єктів), будівництво та реконструкція яких здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією із зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва, на яку в установленому порядку затверджується титул будівлі.

У чинному ЦК України немає окремої статті про предмет договору будівельного підяду. Висновок про його сутність і зміст можна зробити шляхом вивчення та аналізу тексту ст. 875 ЦК України.

Предметом договору будівельного підяду є роботи щодо проведення нового будівництва, капітального ремонту, реконструкції (технічного переоснащення) підприємств, будівель (зокрема житлових будинків), споруд, виконання монтажних, пусконаладжувальних та інших робіт, нерозривно пов'язаних із місцем знаходження об'єкта, а також результат таких робіт. І хоча договір будівельного підяду є змішаним, інші роботи самі по собі не можуть становити предмет досліджуваного договору.

Як впливає зі ст. 1 Закону України «Про архітектурну діяльність», предметом договору підяду на капітальне будівництво можуть бути будинки і споруди, їх комплекси; комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури, а також об'єкти архітектурної діяльності — будинки і споруди житлово-цивільного, комунального, промислового та іншого призначення, їх

комплекси, об'єкти благоустрою, садово-паркової та ландшафтної архітектури, монументального і монументально-декоративного мистецтва [7].

Більшість учених дотримується позиції, відповідно до якої предметом договору будівельного підяду є лише результат праці, роботи, виробничої діяльності підрядника. Цей результат являє собою вибудований і готовий до експлуатації об'єкт будівництва у вигляді будинків і споруд.

Так, А. П. Сергєєв вважає, що предметом договору будівельного підяду, як і договору звичайного підяду, є результат діяльності підрядника, що має конкретну упредметнену форму. Результатом може бути об'єкт нового будівництва, у тому числі побудований «під ключ»; реконструкція і технічне переозброєння діючого підприємства; капітальний ремонт будинку або споруди; монтаж технологічного, енергетичного та іншого спеціального устаткування; виконання пусконаладжувальних та інших нерозривно пов'язаних із будівництвом робіт [8]. І. Г. Кобленць вказував, що предметом договору підяду є результат роботи, а не робоча сила. Цим договір підяду відрізняється від трудового договору [9].

Відповідно до іншої точки зору, запропонованої О. С. Іоффе, договір будівельного підяду має два предмети: матеріальний — споруда, створення якої передбачено планом, і юридичний — діяльність підрядника [10]. Приблизно таку саму позицію в цьому питанні посідає І. Л. Брауде. На його думку, різниця між договором підяду та договором будівельного підяду полягає в тому, що предметом першого є результат діяльності підрядника для замовника, у другому випадку можливий не тільки результат, а й весь процес виробництва [11].

Слід зазначити, що в юридичній літературі розуміння предмета договору будівельного підяду як матеріального і юридичного об'єктів зустріло заперечення. Зокрема С. Ф. Кечек'ян [12], В. П. Грибанов [13], М. Л. Черняк [14] відзначали, що О. С. Іоффе штучно відриває волю від поведінки учасників правовідносин, тому що їхній намір пов'язаний з їхньою поведінкою, а поведінку він відокремлює від матеріального об'єкта, що і являє собою юридичний об'єкт.

Досить цікава точка зору висловлена В. Ф. Чигирем, який вважає, що предметом договору будівельного підряду є будівельні та монтажні роботи, тобто діяльність підрядника, що виражена в побудові або здачі об'єкта, або саме будівництво. Договір будівельного підряду дає можливість замовникові щодня здійснювати строгий контроль за ходом робіт із будівництва об'єкта [15].

Однак у цьому підході не враховується те, що контроль замовника за діяльністю підрядника при здійсненні будівництва стає ефективним тільки за умови, якщо розглядати предмет договору будівельного підряду у вигляді кінцевого результату робіт. Очевидно, це змусило В. Ф. Чигири надалі переглянути свої погляди і дійти висновку, що договір будівельного підряду складається із двох елементів: виконання роботи і її результату [16].

У цілому аналіз міркувань, висловлених в юридичній літературі, дає підставу виділити кілька самостійних концепцій щодо питання про предмет договору будівельного підряду.

Найпоширенішою є концепція унітарного (єдиного) предмета договору будівельного підряду. Відповідно до неї предметом договору будівельного підряду може бути один із трьох варіантів: 1) закінчене будівництво і готовий до здачі об'єкт будівництва; 2) предмет складається із двох елементів — виконання робіт та їх результату; 3) діяльність підрядника з побудови об'єкта будівництва.

Друга концепція має своєю підставою припущення про те, що існує два предмети договору будівельного підряду: матеріальний, що являє собою результат робіт, і юридичний — діяльність сторін за договором будівельного підряду.

Третя концепція містить вказівки на існування альтернативних предметів договору будівельного підряду: або закінчений об'єкт будівництва, або комплекс загальнобудівельних або спеціальних робіт.

На нашу думку, концепція існування двох предметів договору будівельного підряду викликає сумнів. Слід зазначити, що договір будівельного підряду як юридичний факт є підставою виникнення складних зобов'язальних правовідносин. З боку підрядника виникає зобов'яз-

ання виконати будівельні роботи та здати їх результат замовникові, з боку останнього виникає грошове зобов'язання сплатити обумовлену договором суму.

Предметом виконання зобов'язання з боку підрядника є робота, яку він повинен виконати, та результат, який він повинен передати замовникові. Предметом виконання грошового зобов'язання з боку замовника є сплата грошової суми підрядникові за виконану роботу. Також необхідно відзначити, що з обов'язками замовника кореспондуються права підрядника, тому зобов'язальні правовідносини в договорі будівельного підряду мають єдиний характер, оскільки припускають зустрічне виконання зобов'язань. Виконання підрядником обов'язку виконати будівельні роботи та передати їх результат тісно пов'язане з виконанням замовником свого обов'язку сплатити гроші.

Також слід сказати, що не є цілком обґрунтованою концепція існування альтернативних предметів договору будівельного підряду. Альтернативне зобов'язання — це зобов'язання, в якому боржник виконує не яку-небудь певну дію, а одну із двох або декількох заздалегідь зазначених дій за своїм вибором або за вибором кредитора [17]. Ці зобов'язання характеризуються декількома предметами виконання, причому передавання будь-якого предмета є належним виконанням. У договорі будівельного підряду підрядника і замовника пов'язує один кінцевий результат — об'єкт будівництва або результат виконаних будівельних робіт. Фактично має місце складна структура одного зобов'язання. Разом із тим, укладання одночасно одного договору на нове будівництво та, наприклад, реконструкцію вже існуючого того самого будинку неможливе. У цьому випадку альтернатива може існувати тільки у виборі предмета договору будівельного підряду на момент його укладання.

Як зазначає Г. М. Гриценко, найбільш вірно представляти єдиний предмет договору будівельного підряду, що має дві складові — виконання будівельних робіт і результат такого виконання. Цьому висновку сприяє також та обставина, що замовник за договором має інтерес не тільки в переданні йому по за-

кінченні будівництва результату робіт, а й у строках, а також — у якості виконаної роботи. У протилежному випадку, якщо визнавати предметом договору будівельного підяду тільки результат робіт, то відбувається його ототожнення із договором купівлі-продажу [18].

Отже, аналізуючи всі наукові підходи до наведеної проблеми, можна підтримати позицію, відповідно до якої хоча робота та її результат у договорі будівельного підяду зазвичай відокремлені у часі (спочатку виконується робота, а потім виникає її результат), однак вони тісно пов'язані між собою і склада-

ють єдиний предмет договору будівельного підяду. Робота, що виконується, передбачає певний результат, досягти якого неможливо без роботи, що йому передує. Таким чином, первинною є робота, що і виражено в термінології ЦК України: про роботу йдеться у всіх випадках, у той час, коли результат згадується не завжди. Виходячи з цього, можна зробити висновок про те, що предметом договору будівельного підяду є виконання підрядником будівельних та інших робіт з переданням їх результату замовникові.

ПРИМІТКИ

1. Беяневич О. А. Господарський договір та способи його укладання : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 «Госп. право; госп.-процес. право» / О. А. Беяневич. — К., 1999. — С. 3.
2. Качество продукции и строительных работ : Гражданско-правовые средства обеспечения / ред. кол. : А. Н. Романович, Е. А. Тихоненко. — Минск : Наука и техника, 1966. — 9 с.
3. Озеров П. С. Гражданско-правовое регулирование отношений строительного подряда : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / П. С. Озеров. — М. : РГБ, 2003. — С. 13.
4. Свод законов гражданских. Т. 10 Общего свода законов Российской империи // Полное собрание законов Российской империи. — СПб., 1830. — Т. 20. — С. 464.
5. Брагинский М. И. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М. : Статут, 2007. — С. 47—48.
6. Абрамцова Е. Л. Договор подряда в гражданском праве России : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Е. Л. Абрамцова. — М. : РГБ, 2005. — С. 34.
7. Закон України «Про архітектурну діяльність» від 20 травня 1999 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1999. — № 31. — Ст. 246.
8. Гражданское право : учебник / под ред. А. П. Сергеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Проспект, 2000. — Т. 3. — С. 336.
9. Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР / под ред. А. Р. Гойхбарга, И. С. Перетерского. — М. : Петроград, 1924. — Вып. 4: Обязательственное право. — С. 88.
10. Советское гражданское право : курс лекций. Ч. II. Отдельные виды обязательств : учеб. пособ. для высш. юрид. учеб. заведений. — Л. : Изд-во Ленингр. ун-та, 1961. — С. 190—191.
11. Брауде И. Л. Договоры по капитальному строительству в СССР / И. Л. Брауде. — М. : Госюриздат, 1952. — С. 134.
12. Кечекьян С. Ф. Правоотношения в социалистическом обществе / С. Ф. Кечекьян. — М. : Изд-во АН СССР, 1958. — С. 144.
13. Грибанов В. П. О достоинствах и недостатках курса лекций О. С. Иоффе / В. П. Грибанов // Советское государство и право. — 1960. — № 3. — С. 147—148.
14. Черняк М. Я. Новое в правовом регулировании капитального строительства / М. Я. Черняк // Советское государство и право. — 1962. — № 4. — С. 60.
15. Чигир В. Ф. Договор подряда по капитальному строительству / В. Ф. Чигир. — Минск : Изд-во Белорус. гос. ун-та, 1958. — С. 80—81.
16. Правовое регулирование капитального строительства в СССР / отв. ред. О. Н. Садилов. — М. : Юрид. лит., 1972. — С. 256.
17. Новицкий И. Б. Общее учение об обязательствах / И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц. — М. : Юрид. лит., 1950. — С. 122.
18. Гриценко Г. М. Правове регулювання капітального будівництва за державні кошти : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 / Г. М. Гриценко ; Ін-т економіко-правових досліджень. — Донецьк, 2011. — С. 44.

Беленко Марианна. Предмет договора строительного подряда.

Статья посвящена комплексному исследованию предмета договора строительного подряда. Обосновывается точка зрения, согласно которой, хотя работа и ее результат в договоре строительного подряда обычно обособлены во времени, однако они тесно связаны между собой и составляют единый предмет договора строительного подряда. Делается вывод о том, что предметом договора строительного подряда является выполнение подрядчиком строительных и других работ с передачей их результата заказчику.

Ключевые слова: подряд, договор, предмет, подрядчик, заказчик.

Bilenko Marianna. The subject of building contract.

The article is devoted to the study of the complex subject of the construction contract. Substantiates the point of view that, although the work and its result in a contract for construction work is usually separated in time, but they are closely linked and constitute a single subject construction contract. It is concluded that the subject of the construction contract is to perform contractor construction and maintenance work to the transfer of their result to the customer.

Key words: contract, agreement, subject, contractor, customer.