

УДК 347.454.3

**Мар'яна Пленюк,**

кандидат юридичних наук,

старший науковий співробітник НДІ приватного права і підприємництва  
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

## РЕЗУЛЬТАТ РОБІТ ЯК ІСТОТНА УМОВА ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

*У статті розглядаються різні погляди щодо предмета договору будівельного підряду. Звертається увага на його особливості та відсутність у науковій доктрині єдиного розуміння правової природи предмета договору будівельного підряду.*

**Ключові слова:** договір будівельного підряду, предмет договору, замовник, підрядник, об'єкти будівництва.

Проголосивши себе незалежною, Україна взяла на себе зобов'язання щодо реформування суспільного устрою, побудови громадського суспільства та ринкової економіки з існуванням різних форм власності. На сьогодні вже ніхто не сперечається, що саме ринкова економіка може забезпечити ефективне використання засобів виробництва та природних ресурсів, високу продуктивність не тільки трудових процесів, економічну свободу і незалежність товаровиробника, а й здійснення будівництва, яке як вид діяльності є невід'ємною частиною інвестиційного процесу.

Будівництво на сьогодні є досить складним багатостадійним процесом, учасниками якого можуть бути як фізичні, так і юридичні особи, при цьому кожен з учасників відіграє важливу роль, починаючи від проектування та закінчуючи введенням в експлуатацію об'єктів будівництва.

Так, відповідно до ст. 875 ЦК України за договором будівельного підряду 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. За змістом даної норми очевидним є те, що

предметом договору будівельного підряду є результат будівельних робіт, тобто завершений будівництвом об'єкт або закінчені будівельні роботи, які відповідно до проектно-кошторисної документації виконані на замовлення замовника.

У науково-практичному коментарі Цивільного кодексу України робиться наголос на тому, що предмет договору будівельного підряду — це не процес виконання робіт та здачі об'єкта в експлуатацію [1]. В юридичній літературі щодо предмета договору будівельного підряду виділяється декілька концепцій. Саме тому важливим на сьогодні є правильне визначення сторонами умови про предмет у договорі будівельного підряду, адже предмет є істотною умовою договору, без узгодження якого договір будівельного підряду вважається неукладеним.

Якщо поглянути з іншого боку, то можна говорити про те, що правильне визначення предмета договору будівельного підряду дозволить сторонам правильно сформулювати, крім істотних умов, і інші умови договору, серед яких ціна, яка відобразатиме відповідні грошові витрати на будівництво. Більше того, правильно визначений предмет договору будівельного підряду дозволить господарюючим суб'єктам визначити основні технічні параметри об'єкта будівництва, а це, в свою чергу, безперечно, вплине на розробку проектно-кошторисної документації.

Серед усіх концепцій, які існують у правовій доктрині, передовою є концеп-

ція унітарного (єдиного) предмета договору будівельного підряду, яка має два напрями. Предмет договору будівельного підряду при першому напрямі представлений як закінчений і готовий до здачі об'єкт будівництва. Прихильниками такої концепції слід назвати С. І. Вільнянського [2] та А. А. Каравайкіна [3], які наголошували на тому, що предметом договору підряду на капітальне будівництво є результат праці, виробничої діяльності підрядника у вигляді побудованого будинку або споруди. Аналогічний підхід зустрічаємо і в сучасній юридичній літературі [4]. Що ж до іншого напрямку, то предмет договору будівельного підряду представлений у вигляді діяльності підрядника зі зведення об'єкта будівництва. Спираючись на такі ознаки, В. Ф. Чигир зазначав, що предметом договору підряду на капітальне будівництво виступають будівельні та монтажні роботи, тобто саме будівництво [5]. А на думку В. А. Патушинського, предметом договору будівельного підряду є все заплановане будівництво, яке включає в себе досить широкий спектр дій сторін щодо організації будівництва, виконання будівельних робіт підрядними організаціями, і здавання-приймання завершеного будівництвом об'єкта [6].

Наступною, не менш дискусійною, є концепція щодо двох предметів договору будівельного підряду, а саме матеріального, що звичайно представляє результат, та юридичного, що полягає у діяльності сторін при виконанні договору будівельного підряду. Прихильником такої концепції був О. С. Іоффе, який свого часу наголошував на двох предметах договору будівельного підряду, зокрема матеріальному, який, на його думку, полягав у спорудженні, створення якого передбачено планом, і юридичний, під яким автор розумів діяльність підрядника, на яку має право претендувати замовник [7]. Не погоджуючись з такою позицією вченого, В. П. Грибанов досить критично висловлювався щодо такої позиції мотивуючи це тим, що О. С. Іоффе штучно відриває волю від поведінки учасників правовідносин, оскільки намір сторін пов'язаний безпосередньо з певною поведінкою, а поведінка відривається від матеріального об'єкта, який і

являє собою юридичний факт [8]. Очевидним є той факт, що, на думку автора, об'єкт будівництва створюється в результаті матеріальної діяльності підрядника, а тому не можна відривати діяльність від самого об'єкта. В. П. Грибанов під предметом договору будівельного підряду розумів необхідний замовнику результат роботи, що виконується виконавцем за його завданням.

В юридичній літературі існують й інші позиції. Так Л. Ю. Грудцина та А. А. Спектор предмет договору будівельного підряду розглядають як відносини сторін, при цьому стверджуючи, що відносини сторін, пов'язані безпосередньо із створенням нерухомого новоствореного чи того, що підлягає покращенню, об'єкта [9]. Така позиція авторів є спірною, оскільки відносини, які складаються між замовником та підрядником з будівництва, не можна, на наш погляд, розглядати як предмет договору будівельного підряду. Більше того, якщо враховувати те, що предмет договору будівельного підряду є необхідною умовою договору, чи, іншими словами, елементом договору, за наявності якого утворюється юридичний факт, який безпосередньо впливає на виникнення зобов'язальних правовідносин або цивільних прав та обов'язків, то очевидним є те, що самі відносини господарюючих суб'єктів без юридичного факту до виникнення прав та обов'язків не приводять.

Викликає сумнів і такий підхід, у рамках якого предмет договору будівельного підряду розглядається як трудова діяльність підрядника, яка безпосередньо спрямована на зведення, реконструкцію будівлі або споруди. Оскільки у цьому випадку можливе ототожнення договору будівельного підряду з договором про надання послуг, адже виконання останнього не передбачає наявності матеріального результату, а за умовами підрядних договорів останні укладаються на виготовлення, обробку, переробку, ремонт речі або на виконання іншої роботи з власне переданням її результату замовникові (ч. 2 ст. 837 ЦК України).

Якщо виходити з того, що предмет договору — це те, з приводу чого укладається договір, то, відповідно, у предметі договору будівельного підряду повинно

бути поєднання інтересів контрагентів, оскільки в будь-якому іншому випадку домовленість щодо цивільних прав та обов'язків не виникне. Так, у договорі будівельного підряду інтереси обох сторін обов'язково повинні бути спрямовані на виконання робіт з метою досягнення певного матеріалізованого результату. Таким результатом у даному договорі є завершений будівництвом об'єкт або закінчені будівельні роботи, які відповідно до проектно-кошторисної документації виконані на замовлення замовника. Інтереси обох сторін тут є очевидними, адже підрядник зацікавлений у виконанні будівельних робіт і здачі результату, оскільки отримує за це певну грошову винагороду, а замовник, у свою чергу, зацікавлений в результаті робіт, оскільки отримує задоволення своїх інтересів за рахунок об'єкта будівництва.

Розглядаючи предмет договору, Г. Ф. Шершеневич у своїх працях стверджував, що предмет договору — це саме той юридичний наслідок, на який спрямована воля двох і більше осіб [10]. О. Л. Абрамцова, переконана, що предметом даного договору є результат роботи. Більше того, саме за цією ознакою, на її думку, договори підряду повинні відрізнятися від усіх інших договорів [11].

В юридичній літературі зустрічаються думки, що предмет договору будівельного підряду відображає об'єкт майбутніх правовідносин, де об'єктом підрядних правовідносин у будівництві визначається робота, виконувана підрядником, при цьому дії підрядника і сам результат цих дій вважаються змістом роботи. Більше того, деякі автори доходять висновку, що об'єкт і предмет договору будівельного підряду можна розглядати як форму і зміст [12].

В юридичній літературі радянського періоду вказувалось, що предметом договору підряду на капітальне будівництво є будівництво чи конструкція визначеного закінченого об'єкта (заводу, цеху, електростанції тощо) [13]. Саме за цією ознакою того часу рекомендувалося відрізняти договір будівельного підряду від договору підряду, адже сфера діяльності договору підряду, по-перше, не обмежувалася будівельними роботами, а по-дру-

ге, охоплювала виключно виконання комплексу робіт, навіть якщо вони і не пов'язані зі створенням закінченого об'єкта.

У свій час Ф. І. Гавзе під предметом будь-якого цивільно-правового договору розумів дії, які повинен вчинити боржник, і об'єкт, на який ці дії спрямовані. Вчений стверджував, що дії (бездіяльність) є предметом будь-якого цивільно-правового договору, а окремі договори мають кілька об'єктів [14].

В юридичних джерелах сучасного періоду висловлюються думки, що предметом договору будівельного підряду може виступати будь-який об'єкт незалежно від технічних особливостей об'єкта будівництва, пов'язаних зі складом використаних при їх спорудженні матеріалів, наявністю чи відсутністю інженерних комунікацій та «заглибленого фундаменту» як основного елемента, що пов'яже його тісно із землею [15].

А. Б. Гриняк стверджує, що предметом договору будівельного підряду є відповідний об'єкт будівництва, що здається підрядником замовникові. Адже, на думку автора, саме на досягнення індивідуально визначеного матеріального результату у вигляді побудованого або реконструйованого будинку чи іншого будівельного об'єкта, завершеного комплексу монтажних та інших будівельних робіт щодо об'єкта в цілому і спрямований договір будівельного підряду [16].

У літературі, яка стосується підрядних договірних відносин, більшість учених дотримуються позиції, відповідно до якої предметом договору підряду є результат праці, роботи, виробничої діяльності підрядника. Наприклад, О. П. Сергеев вважає, що предметом договору підряду є результат діяльності підрядника, що має конкретну упредметнену форму [17]. І. Г. Кобленць вказував, що предметом договору підряду є саме результат роботи, а не робоча сила. Саме за цією ознакою автор відрізняв договір підряду від трудового договору [18]. М. І. Брагінський та В. В. Вітрянський у своїх працях наголошують на тому, що предметом договору будівельного підряду має завжди індивідуальний характер [19].

На думку В. І. Борисової, будівельний підряд, крім родових ознак договору

підряду, має свої кваліфікаційні ознаки: специфічний предмет — будівельні роботи; характер здійснення цих робіт, які нерозривно пов'язані з місцезнаходженням об'єкта; організацію виконання будівельних робіт, що дає можливість розглядати його як самостійний вид договору підряду [20].

Аналізуючи вищенаведені наукові думки стосовно предмета договору будівельного підряду, зауважимо, що концепція щодо двох предметів договору будівельного підряду на сьогодні видається сумнівною, а концепція щодо одного єдиного, але складного предмета договору потребує наукового обґрунтування. Оскільки при укладенні договору будівельного підряду замовника найперше цікавить закінчений результат, тобто об'єкт або виконані інші будівельні роботи відповідно до проектно-кошторисної документації, то вважаємо, що вести мову про подвійність складових єдиного предмета договору будівельного підряду

недоречно, адже саме по собі виконання замовлення не може бути предметом договору хоча б тільки через те, що робота, як правило, виконується підрядником самостійно. В іншому випадку слід говорити про подвійну складову не тільки в договорі будівельного підряду, а й в усіх інших договорах. Так, наприклад, у договорах купівлі-продажу предметом купівлі-продажу буде не сама відчужувана річ, а дії продавця щодо її відчуження, що, на сьогодні, є неправильним та суперечить сутності купівлі-продажу.

*Підсумовуючи викладене та враховуючи різні наукові позиції щодо предмета договору будівельного підряду та норми ст. 875 ЦК України стверджуємо, що предметом договору будівельного підряду є закінчений результат будівельних робіт, тобто завершений об'єкт будівництва чи закінчені інші будівельні роботи, які, відповідно до проектно-кошторисної документації, виконані на замовлення замовника.*

#### ПРИМІТКИ

1. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — 5-те вид., перероб. і допов. — К. : Юрінком Інтер, 2013. — Т. II. — С. 521.
2. Вильнянский С. И. Положение о государственных подрядах и поставках / С. И. Вильнянский. — М., 1926. — С. 7.
3. Каравайкин А. А. Правовые вопросы капитального строительства // Вопросы советского гражданского права / под ред. В. П. Грибанова. — М. : МГУ, 1964. — С. 144—147.
4. Киндеева Е. А. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов / Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова. — М. : Юрайт-Издат, 2004. — С. 423.
5. Чигир В. Ф. Договор подряда по капитальному строительству / В. Ф. Чигир. — Минск : Изд-во Белорус. гос. ун-та, 1958. — С. 80—81.
6. Цивільне право : підруч. для юрид. вузів. — М. : НКЮ СРСР, 1938. — Ч. 2. — С. 164.
7. Иоффе О. С. Советское гражданское право / О. С. Иоффе. — Л. : ЛДУ, 1961. — Т. 2. — С. 190.
8. Грибанов В. П. О достоинствах и недостатках курса лекций О. С. Иоффе // Советское государство и право. — 1960. — № 3. — С. 147—148.
9. Грудцына Л. Ю. Гражданское право России : учеб. для вузов / Л. Ю. Грудцына, А. А. Спектор. — М. : Юстицинформ, 2007. — С. 219.
10. Цит. за: Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М. : Статут, 1998. — С. 147.
11. Абрамцова Е. Л. Договор подряда в гражданском праве России : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Е. Л. Абрамцова. — Волгоград, 2005. — С. 11.
12. Обыденнов А. Н. Предмет и объект как существенные условия гражданско-правового договора / А. Н. Обыденнов // Журнал российского права. — 2003. — № 8. — С. 61—67.
13. Советское гражданское право : учебник / под ред. В. А. Рясанцева, Н. П. Волошина. — М. : Юрид. лит., 1987. — С. 292.
14. Гавзе Ф. И. Обязательное право (общие положения) / Ф. И. Гавзе. — Минск, 1968. — С. 26.

15. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. В. Дзе-ри (кер. авт.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — 3-тє вид., перероб. і допов. — К. : Юрінком Ін-тер, 2008. — Т. II. — С. 486.

16. Гриняк А. Б. Теоретичні засади правового регулювання підрядних зобов'язань у цивільному праві України : монографія / А. Б. Гриняк. — К. : НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2013. — С. 102.

17. Гражданское право : учебник / под ред. А. П. Сергеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Проспект, 2000. — Т. 3. — С. 336.

18. Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР / под ред. А. Р. Гойхбарга, И. С. Перетерского. — М. : Петроград, 1924. — Вып. 4: Обязательственное право. — С. 88.

19. Брагинский М. И. Договорное право. Кн. 3: Договора о выполнении работ и оказании услуг / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М. : Статут, 2007. — С. 15.

20. Цивільне право України : підручник : у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Баранова Л. М., Жилінкова І. В. [та ін.] ; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатеевої, В. Л. Яроцького. — К. : Юрінком Інтер, 2007. — Т. 2. — С. 246.

***Пленюк Марьяна. Результат работ как существенное условие договора строительного подряда.***

*В статье рассматриваются различные взгляды относительно предмета договора строительного подряда. Обращается внимание на его особенность и отсутствие в научной доктрине понимания правовой природы предмета договора строительного подряда.*

***Ключевые слова:*** договор строительного подряда, предмет договора, заказчик, подрядчик, объекты строительства.

***Plenyuk Mariana. The result works as an essential condition for building contract.***

*The article is highlighted different views on the subject of building contract. Attention is drawn to its feature and the lack of a common understanding of scientific doctrine on the legal nature of the subject building contract.*

***Key words:*** contract construction contracts, the subject of the contract, the customer, contractor, building objects.