

ДІДЕНКО Л. В.,

доктор юридичних наук,
професор, завідувача кафедри цивільно-
правових дисциплін та статистики
(Міжнародний гуманітарний
університет)

УДК 347.454

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2025.5.1.9>

УЧАСНИКИ ПРАВОВІДНОСИН У ДОГОВОРАХ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

Стаття присвячена аналізу суб'єктного складу договору будівельного під-
ряду в сучасному українському праві. Обґрунтовано, що закріплена у Цивіль-
ному кодексі України двостороння модель (замовник – підрядник) не відобра-
жає фактичної багатосуб'єктності будівельного процесу, в якому ключову роль
відіграють автор проектно-кошторисної документації, інженер з технічного
нагляду, інженер-консультант, субпідрядники, експертні організації та контро-
люючі органи. На тлі масштабної післявоєнної відбудови та залучення міжна-
родного фінансування недоліки чинного регулювання посилюють ризики затри-
мок, не передбачених проектною документацією робіт, колізій відповідальності
та спорів щодо оплати. За допомогою формально-юридичного, системно-струк-
турного та порівняльно-правового методів проаналізовано спеціальне зако-
нодавство, підзаконні акти й типові підходи до адміністрування будівельних
контрактів. Показано, що фактична участь автора проекту при відсутності пря-
мого договірної зв'язку з підрядником породжує невизначеність каналів кому-
нікації та процедур змін. Запропоновано: (1) нормативно інтегрувати автора
до стадії виконання через обов'язковий авторський нагляд із процесуальними
строками; (2) уніфікувати алгоритм варіацій/додаткових робіт (коригування
ПКД, за потреби експертиза, затвердження замовником, відображення у ціні/
строках, виконання); (3) встановити єдиний канал офіційних інструкцій під-
ряднику; (4) запровадити матрицю розмежування відповідальності та механізм
регресу; (5) імплементувати сучасні процедури адміністрування контрактів
у проєктах з міжнародним фінансуванням. Зроблено висновки про необхідність
модернізації національної моделі як шляхом деталізації ролей учасників у зако-
нодавстві, так і через договірні інструменти багатосуб'єктної взаємодії.

Ключові слова: цивільно-правове зобов'язання, будівельний підряд, учасники
договору, авторський нагляд, технічний нагляд, інженер-консультант, варіа-
ції, додаткові роботи, відповідальність сторін, процедури адміністрування,
міжнародні джерела фінансування, юридичні механізми.

Didenko L. V. Participants in legal relations under construction contracts

The article examines the set of participants (personal scope) of the construction
contract in contemporary Ukrainian law. It argues that the bilateral model
enshrined in the Civil Code of Ukraine (employer–contractor) does not reflect
the actual multi-party nature of construction processes, where the designer (author
of the design and cost-estimate documentation), the technical supervision engineer,
the engineer-consultant (contract administrator), subcontractors, expert review
bodies, and supervisory authorities play key roles. Against the backdrop of large-scale
post-war reconstruction and the involvement of international financing, shortcomings
of the current regulation increase the risks of delays, «out-of-scope» works, conflicts



over liability, and payment disputes. Using formal-legal, systems-structural, and comparative methods, the study analyzes special legislation, subordinate acts, and standard approaches to contract administration in construction. It shows that the designer's de facto participation, in the absence of a direct contractual link with the contractor, generates uncertainty in communication channels and change procedures. The article proposes to: (1) integrate the designer into the execution stage through mandatory author's supervision with procedural response deadlines; (2) unify the procedure for variations/additional works (design adjustment, expert review where required, employer's approval, reflection in price/time, performance); (3) establish a single channel for binding instructions to the contractor; (4) introduce a responsibility-allocation matrix and a recourse mechanism; and (5) implement modern contract-administration procedures for projects with international financing. The conclusion is that the national model should be modernized both by detailing the roles of participants in legislation and by using contractual tools that enable multi-party interaction.

Key words: *civil-law obligation, construction contract, contract participants, designer's (author's) supervision, technical supervision, engineer-consultant (contract administrator), variations, additional works, parties' liability, contract administration procedures, international financing sources, legal mechanisms.*

Вступ. Договір будівельного підяду відіграє ключову роль у сучасному українському законодавстві, особливо в умовах повномасштабної збройної агресії російської федерації проти України та спричинених нею масштабних руйнувань житлової, соціальної та інженерної інфраструктури. Саме цей договір є центральним інструментом правового забезпечення будівельних процесів на всіх рівнях – від приватного будівництва до реалізації масштабних національних і міжурядових проєктів відновлення.

Потреба в глибокому науковому та законодавчому осмисленні інституту будівельного підяду зумовлена також залученням міжнародних джерел фінансування до відновлення України. Зокрема, українські замовники реалізують проєкти за підтримки:

- Європейського інвестиційного банку (ЕІВ) – у межах *Програми відновлення України та Надзвичайної кредитної програми відновлення України*;
- Європейського банку реконструкції та розвитку (ЄБРР) – у рамках проєктів модернізації муніципальної інфраструктури;
- Світового банку – через ініціативу *Relief, Recovery, Reconstruction and Reform (4R)*;
- USAID, UNDP, урядів держав-партнерів України (Німеччина, Японія, Польща, Данія, Естонія тощо), а також міжнародних фінансових інституцій тощо.

Участь України у таких програмах передбачає не лише дотримання процедур закупівель та звітності, а й адаптацію договірних моделей до європейських та міжнародних стандартів, зокрема до підходів, закріплених у типових умовах Міжнародної федерації інженерів-консультантів (FIDIC).

Правові аспекти договорів будівельного підяду були предметом досліджень таких науковців, як Гринько С. Д., Гриняк А. Б. та ін.

Однією з ключових складових будь-якого цивільно-правового зобов'язання є його суб'єктний склад, а отже – і учасники договору. У випадку договору будівельного підяду значення цих учасників набуває особливої ваги, оскільки будівництво – це складний, багатостадійний процес, у якому залучено низку осіб з різними функціями, повноваженнями та зонами відповідальності.

Водночас у нормативно-правовій базі України досі відсутнє уніфіковане визначення учасників договору будівельного підяду, а також системний підхід до їх класифікації, ролей та функціональних взаємозв'язків.

З огляду на це, вивчення правового статусу учасників підрядних відносин є надзвичайно актуальним. Їхні ролі, взаємозв'язок, розподіл повноважень і межі відповідальності



потребують уточнення як на рівні національного законодавства, так і в контексті гармонізації з міжнародними підходами.

Постановка завдання. Метою статті є обґрунтування потреби модернізації договірної моделі будівельного підряду шляхом нормативного визначення та деталізації ролей учасників, насамперед автора проектно-кошторисної документації. Для досягнення мети застосовано формально-юридичний, системно-структурний і порівняльно-правовий методи, аналіз спеціального законодавства, підзаконних актів і типових контрактних підходів. Завдання дослідження: (1) виявити прогалини чинного регулювання суб'єктного складу договору; (2) окреслити типові колізії відповідальності й процедурні ризики через відсутність договірної інтеграції окремих учасників; (3) запропонувати юридичні механізми залучення автора проекту до стадії виконання договору та уніфікації процедур змін і додаткових робіт; (4) зіставити національні підходи з міжнародними моделями адміністрування будівельних контрактів.

Результати дослідження. Цивільний кодекс України у дефініції договору будівельного підряду представляє останній як зв'язок лише двох сторін – замовника і підрядника. Наведене у ч. 1 ст. 875 ЦКУ визначення передбачає:

«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» [1].

Такий дуалістичний підхід був ефективним у попередні десятиліття, коли будівництво здебільшого здійснювалося за типовими схемами, в межах радянської або пострадянської моделі планування і виконання робіт. Проте сучасна будівельна практика в Україні, особливо в контексті масштабної післявоєнної відбудови, потребує врахування участі ширшого кола осіб, від діяльності яких безпосередньо залежить якість, своєчасність і правова безпека виконання робіт. До таких учасників належать:

- Автор проектно-кошторисної документації – ключова особа, що формує технічну, інженерну й архітектурну основу проекту. Від коректності розробленої документації залежить можливість правомірного виконання будівельних робіт.

- Інженер з технічного нагляду – представник замовника, який здійснює незалежний контроль за якістю виконання будівельно-монтажних робіт, дотриманням будівельних норм та інших технічних регламентів.

- Інженер-консультант (контрактний інженер) – особа, яка у проектах з міжнародним фінансуванням (наприклад, за умовами FIDIC) виконує функції управління контрактом, оцінки змін, затвердження обсягів виконаних робіт, а також посередництва між замовником і підрядником.

- Інші учасники – субпідрядники, постачальники, особи відповідальні за проведення публічних закупівель, експертні організації, органи державного архітектурно-будівельного контролю, технічні аудитори, органи охорони культурної спадщини тощо – учасники, які виконують критично важливі функції в межах реалізації будівельного проекту.

Ігнорування ролі зазначених осіб у нормативному регулюванні підрядних відносин спричиняє низку практичних проблем:

- виникають колізії при розподілі відповідальності за недоліки проекту або дефекти робіт;

- складність визначення відповідальної особи у разі порушення строків, неякісного проектування або неправильного технічного нагляду;

- суди стикаються з труднощами кваліфікації порушень з боку інших учасників, які формально не є стороною договору, але істотно впливають на його виконання;

- відсутній чіткий механізм врахування рекомендацій міжнародних стандартів, зокрема FIDIC, які передбачають розширену роль інженера та послідовне врегулювання взаємодії між усіма учасниками будівництва.



Таким чином, законодавче розширення переліку суб'єктів, які визнаються учасниками підрядних правовідносин, є необхідним кроком на шляху до модернізації українського приватного та господарського права у сфері будівництва. Це дозволить не лише наблизити національну правову систему до європейських стандартів, але й сприятиме зниженню правових ризиків під час реалізації будівельних контрактів в умовах залучення міжнародного фінансування.

Попри ключову роль автора проектно-кошторисної документації (далі – ПКД) у реалізації договору будівельного підряду, його участь залишається формально винесеною за межі самого договору [2]. У типовій договірній структурі він укладає окремий контракт із замовником, а не є стороною підрядного договору. Проте його вплив на правовідносини між замовником і підрядником є системоутворювальним. Незважаючи на те, що автор проектно-кошторисної документації формально не є стороною договору будівельного підряду, саме він створює технічну основу для виконання робіт і визначає межі допустимих рішень на будівельному майданчику. Його правовий статус впливає з поєднання норм приватного та публічного права: за договором на виконання проектних робіт (зазвичай укладається із замовником) він розробляє проектну документацію, яка використовується для здійснення будівництва; за законодавством про архітектурну діяльність здійснює авторський нагляд і відповідає за відповідність проектних рішень будівельним нормам; підзаконні акти встановлюють процедури нагляду та фіксації зауважень [5]; державні будівельні норми визначають склад і зміст документації, стадійність, порядок внесення змін [3]. У підсумку виникає парадокс: роль автора у фактичному регулюванні підрядних відносин є системоутворювальною, однак у самій договірній моделі підряду практично не врегульованою.

Під час виконання договорів будівельного підряду автор проектно-кошторисної документації постійно взаємодіє не лише із замовником, а й з підрядником (або генеральним підрядником), інженером з технічного нагляду, інженером-консультантом у проектах міжнародного рівня, а також з органами державного контролю, зокрема з Державною інспекцією архітектури та містобудування України та іншими уповноваженими установами [3].

Через автора проходять роз'яснення технічних рішень, погодження рівноцінних матеріалів і технологій, підготовка змін до проектно-кошторисної документації, відповіді на письмові запити про роз'яснення, а також участь у спільних оглядах і нарадах на будівельному майданчику. Водночас у більшості випадків договірні відносини автор має лише із замовником, з іншими учасниками він комунікує фактично, але не на підставі безпосереднього договору. Це породжує прогалину правової визначеності: високий рівень впливу автора на хід виконання робіт не підкріплений чіткими правилами взаємодії, установленими строками реагування, ієрархією рішень та розмежуванням відповідальності між усіма учасниками.

Додатково слід врахувати, що пряма, неформалізована взаємодія автора проектно-кошторисної документації з підрядником здатна породжувати окремі правові та управлінські ризики [7]. Якщо підрядник отримує від автора усні чи позадоговірні вказівки щодо матеріалів, технологій або порядку виконання робіт і виконує їх без погодження із замовником, зростає імовірність того, що замовник не визнає такі роботи належними, відмовиться їх приймати чи оплачувати або поставить під сумнів відповідність результату затвердженій проектній документації. У підсумку це може перерости у спір про невиконання або неналежне виконання договору будівельного підряду, навіть якщо роботи фактично виконані.

Логічним кроком виглядає вдосконалення законодавства: або шляхом запровадження складнішої, багатосуб'єктної конструкції договору будівельного підряду з формалізованою участю автора (а за потреби – і інженера-консультанта як адміністратора договору), або через оновлення спеціальних правових норм, які імперативно визначили б межі повноважень та процедури взаємодії автора з іншими учасниками в межах чинної двосторонньої моделі. Практично це може включати:

– обов'язкове залучення автора на стадії виконання договору з установленими строками відповідей на письмові запити та визначеними формами фіксації його висновків;



– уніфіковану процедуру внесення змін і додаткових робіт (спершу коригування проєктної документації автором, за потреби – повторна експертиза, затвердження замовником, і лише потім – відображення у ціні, строках і обсягах договору) [4];

– єдиний канал офіційної комунікації та зрозумілу ієрархію рішень, щоб уникати суперечливих вказівок на майданчику;

– розмежування відповідальності залежно від джерела порушення (помилка проєктного рішення, відхилення підрядника від проєкту, порушення технології тощо);

– запровадження обов'язкового страхування професійної відповідальності автора;

– для проєктів з міжнародним фінансуванням – договірну інтеграцію типових процедур міжнародних інженерно-консультаційних контрактів (варіації, інструкції, сертифікація виконаних робіт) у національну модель.

Такий підхід зробить взаємодію автора з підрядником, інженером з технічного нагляду, інженером-консультантом і державними контролюючими органами прозорою та передбачуваною, зменшить кількість спорів щодо додаткових робіт, строків і дефектів та наблизить національну практику до сучасних європейських стандартів у сфері будівництва.

Неврегульованість процесуальної ролі автора та інших учасників у договорі будівельного підряду породжує типові колізії відповідальності. Навіть коли дефекти зумовлені помилками проєкту, презумпція відповідальності за результат, як правило, спрацює проти підрядника, якщо інше прямо не передбачено контрактом, регресні вимоги до автора ускладнені або неможливі без спеціальних застережень у договорі із замовником і без належно оформлених ланцюгів повідомлень, зауважень та погоджень. Відсутність обов'язкових строків реакції на запити, веде до затримок, неузгоджених рішень на майданчику та подальших спорів щодо оплати «понадпроєктних» робіт.

Отже, для зниження правових ризиків і підвищення якості виконання слід концептуально оновити національну модель:

по-перше, нормативно закріпити обов'язкову участь автора та інших учасників на стадії реалізації договору;

по-друге, уніфікувати процедури змін і додаткових робіт (обов'язковість коригування ПКД та, за потреби, експертизи до виконання, а не «заднім числом»);

по-третє, передбачити страхування професійної відповідальності проєктанта;

по-четверте, для проєктів із міжнародним фінансуванням – договірно інтегрувати автора в систему управління контрактом, у тому числі через адміністратора (інженера-консультанта), із чіткими умовами щодо строків, форм комунікації та документообігу.

Така конструкція узгоджує українську практику з перевіреними міжнародними підходами, робить взаємодію учасників прозорою й відтворюваною та істотно зменшує ймовірність спорів щодо «додаткових робіт», прострочень і дефектів результату.

Двостороння конструкція договору будівельного підряду (замовник – підрядник), закріплена в Цивільному кодексі України, не відображає реальної складності сучасних будівельних процесів і ролей учасників. Найбільша прогалина – відсутність нормативної інтеграції автора проєктної документації в стадію виконання договору, що спричиняє колізії відповідальності, затримки у прийнятті рішень, неузгоджені зміни та спори щодо оплати «понадпроєктних» робіт. Оптимальним рішенням є нормативне уточнення повноважень і процесуальних обов'язків кожного учасника, уніфікація процедур змін та встановлення єдиного каналу офіційної комунікації, а в міжнародних проєктах – імплементація випробуваних контрактних процедур із чіткою роллю адміністратора договору.

Подальші дослідження доцільно зосередити на:

– моделюванні «багатосуб'єктного» договору будівельного підряду в національному праві та/або розширення правового регулювання договорів будівельного підряду в частині учасників із визначенням їх ролей, функціоналу та відповідальності;

– розробленні типових положень про авторський нагляд із процесуальними строками та наслідками їх порушення;



- порівняльному аналізі судової практики щодо розмежування відповідальності між замовником, підрядником і автором проєкту;
- адаптації процедур варіацій і сертифікації робіт, прийнятих у міжнародних інженерно-консультаційних контрактах, до українського контексту публічних і приватних будівництв.

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 2003 р. №№ 40-44. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
2. Про архітектурну діяльність: Закон України від 1999 № 31. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>
3. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 2011, № 34, ст. 343. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#n390>
4. Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві: Постанова КМУ від 01.08.2005 р. № 668. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/668-2005-%D0%BF#Text>
5. Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури: Постанова КМУ від 11.07.2007 р. № 903. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/903-2007-%D0%BF/conv#Text>
6. Гринько С. Д. Договір як підстава виникнення зобов'язань за римським приватним правом. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2023. №3. С. 22–26.
7. Гриняк А. Б. Договори з виконання робіт в цивільному праві України: проблеми теорії і практики : монографія. НДІ приватного права і підприємництва ім. акад. Ф.Г. Бурчака НАПрН України. Київ, 2015. 402 с.

Дата першого надходження рукопису до видання: 25.09.2025

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 30.10.2025

Дата публікації: 28.11.2025

