



Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет будівництва і архітектури
Представництво Польської академії наук в Києві
Комітет з питань державного будівництва, регіональної політики та місцевого
самоврядування Верховної Ради України
Київська міська рада
Київська міська державна адміністрація
Академія будівництва України

Перша науково-практична конференція

"БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ І ПРАКТИКИ "



3 листопада 2017 року

ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ

КИЇВ 2017

Рекомендовано до друку Вченою радою Київського національного університету будівництва і архітектури, протокол № 7 від 27 жовтня 2017 р.

Редакційна колегія

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

Скуратовський С.І. – народний депутат України, голова Комітету з питань будівництва, містобудування і житлово-комунального господарства ВРУ

Дідовець Ю.В. – Заслужений юрист України, депутат Київської міськради

Собчук Г. – д.т.н., проф., директор Представництва Польської Академії Наук в Києві, почесний професор КНУБА

Волошкіна О.С. – д.т.н., проф., КНУБА

Корнієнко М.В. – к.т.н., проф., КНУБА

Магновський І.Й. – д.ю.н., проф., НУ «Одеська юридична академія»

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

Морозовська Т.В. – к.ю.н., доц., ДП «Державний інститут судових економіко-правових та технічних експертних досліджень»

Назаренко І.І. – д.т.н., проф., КНУБА, президент Академії будівництва України

Перегуда Є.В. – д.п.н., проф., КНУБА

Плоский В.О. – д.т.н., проф., КНУБА

Приймак О.В. – д.т.н., проф., КНУБА

Трофімович В.В. – к.т.н., проф., КНУБА

Чернишев Д.О. – к.т.н., доц. КНУБА

Рецензенти:

Бортнік Надія Петрівна – доктор юридичних наук, професор

Шевченко Анатолій Євгенійович – доктор юридичних наук, професор

Матеріали друкуються в авторській редакції.

Р 31 Будівельне право: проблеми теорії і практики [зб. наук. пр.] – Київ–Тернопіль : – 2017. – Матеріали Першої наук.-практ. конф., (Київ, 3 листопада 2017 р.) / Мін-во освіти і науки України, Київ. нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. – «Бескиди» – 2017. – 236 с.

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ БУДІВЕЛЬНОГО ПРАВА

Кудіков П.М. Правове регулювання будівельної діяльності в сучасних умовах державотворення України.....	7
Макаруч В.С. Будівельне право Російської імперії – етап зародження	11
Мамонтов І.О. Концептуалізація будівельного права як нової галузі у правовій системі України.....	23
Касик Д.В. Про деякі негативні наслідки некоректного застосування термінів та визначення понять в містобудівному та спеціальному законодавстві.....	27
Пилипенко О.Є. Сучасні тенденції розвитку житлового та будівельного права в Україні.....	34
Тернавська В.М. Вплив правової глобалізації на розвиток будівельного права України: теоретико-правовий аналіз	41
Іванова М.В., Куриліна О.В., Іванов Ю.Ф. Право інтелектуальної власності на об'єкти архітектури.....	46
Пашібудьласка А.В. Будівельне право в Україні: актуальні проблеми, перспективи розвитку	51
Дубинська А.О. Теоретичні засади правового регулювання будівельної діяльності.....	56

ПРАКТИКА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ
БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Стукаленко О.В. Основні тенденції розвитку будівельного законодавства України	62
Кавсіницька О.О. Проблемні питання забудови при впровадженні будівельної діяльності	67

Марченко О.О.

Особливості удосконалення законодавства у сфері
фінансування капітального ремонту багатоквартирних будинків71

Морозовська Т.В.

Проблемні питання будівельного законодавства
та шляхи їх вирішення.....74

Магновський І.Й.

Перспективи удосконалення законодавства у сфері регулювання
містобудівної діяльності78

Огурицов О.П.

Проблеми правового регулювання доказування наявності порушень вимог
містобудівного законодавства при здійсненні архітектурно-будівельного
контролю81

Губська О.А.

Судова практика у спорах, пов'язаних з самовільним будівництвом.....87

Шульга М.В.

Децентралізація влади як фактор оптимізації забезпечення
державної політики у сфері містобудування98

Долинська М.С.

До питання відповідальності у сфері містобудівельної діяльності
України.....101

Апанасенко К.І.

Про окремі рішення Європейського суду з прав людини
у сфері містобудування107

Чернишев Д.О.

Змістовно-концептуальна та процесуальна основа впровадження
стандартів екологічного менеджменту в біосферосумісному будівництві112

Пережуда Є.В., Місержи С.Д.

Правове регулювання сфери енергоефективності та енергозбереження
як чинник інвестиційної активності в будівництві117

Кравчук О.О.

Правове забезпечення енергоефективності будівель – одне
з ключових питань права сталого розвитку127

Деревінський В.Ф.

Правове забезпечення державної політики енергозбереження в будівництві ..133

Ігнатенко І.В.

Правові аспекти використання земельної ділянки
під час здійснення будівництва.....137

Процьків Н.М.	
Особливості розірвання договору будівельного підряду	145
Дьячкін П.О.	
Перспективи правового регулювання будівельної діяльності в Україні	149
Гербул Н.А.	
Правове забезпечення доступу громадян до генеральних планів населених пунктів України	153
Халива В.М.	
Шляхи удосконалення законодавства України з питань захисту майнових прав осіб, які придбали квартири та нежитлові приміщення в об'єктах незавершеного будівництва	157
Гудей Д.А., Сторою В.В.	
Будівництво соціального житла для тимчасово переміщених осіб в Україні – як засіб вирішення житлових проблем регіонів	161
Мамонтова М.В.	
Актуальні аспекти удосконалення законодавства у сфері ліцензування містобудування	167
Славерський О.В.	
Створення безперешкодного доступу для осіб з інвалідністю до будівель і споруд: перспективи законодавчого забезпечення	170
Гончаренко О.Л.	
Пристичні аспекти реформування правового забезпечення стимулювання містобудівної діяльності в Україні	173
Федчишин Д.В.	
До питання про здійснення прав на землі громадської забудови	177
Бурда І.О.	
Юридична колізія щодо середнього рівня заробітної плати в будівництві	181
Ковальов А.І., Ведула С.А.	
Юридичні аспекти при визначенні прогнозованого строку придатності покриттів для вогнезахисту сталевих конструкцій	184
Отрош Ю.А.	
Правове регулювання у сфері забезпечення надійності і безпечної експлуатації будівель та споруд	187
Игнатков В.Н.	
Организационно-правовые проблемы роста инвестиций в инфраструктуру территориальных образований Украины	192

ОСОБЛИВОСТІ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

Основним способом розірвання договору є домовленість сторін, тому що вона найбільше відповідає природі договору в силу того, що всі взаємовідносини сторін базуються на основі взаємної згоди. У випадку розірвання договору за згодою сторін існує вираження волі всіх сторін, які бажають саме так припинити відносини, що між ними існували. Коли ж договір розривається за ініціативою однієї з сторін, то на закінчення розвитку договірних відносин направлена воля тільки цієї сторони при запереченні чи пасивності іншої.

За договором будівельного підяду підрядник зобов'язується збудувати і здати у встановлений строк об'єкт, а замовник в свою чергу зобов'язується надати будівельний майданчик, передати затверджену проектно-кошторисну документацію, прийняти та оплати виконану роботу. Таким чином, між укладенням договору підяду і отриманням результату роботи проходить певний час. За цей період замовник може втратити інтерес в отриманні результату роботи. Тому закон надає замовнику право розірвати договір підяду в будь-який час, відмовившись від його виконання згідно ст. 849 ЦК[1]. При цьому він зобов'язаний сплатити підряднику винагороду за виконану частину роботи і відшкодувати йому збитки, завдані розірванням договору, оскільки розірвання договору замовником не пов'язано з будь-якими порушенням зі сторони підрядника, а обумовлено виключно його бажанням. До отримання повідомлення підрядником договір продовжує діяти.

Замовник також має право розірвати договір підяду шляхом односторонньої відмови від договору у випадку, якщо підрядник своєчасно попередив про проведення додаткових робіт із цієї причини істотно може бути перевищений кошторис, а замовник з таким перевищенням ціни не погоджується. Підрядник в даному випадку має

право вимагати оплати ціни за виконану роботу. Але в деяких випадках у тієї чи іншої сторони договору підряду виникає право на розірвання договору у зв'язку з неналежним виконанням своїх обов'язків іншою стороною.

Підряднику таке право надано в наступних випадках:

1. Замовник, не дивлячись на своєчасне і обґрунтоване попередження зі сторони підрядника про:

- недоброякісність або непридатність матеріалів, одержаних від замовника;

- те, що додержання вказівок замовника загрожує якості або придатності результату роботи;

- наявність інших, що не залежать від підрядника, обставин, які загрожують якості або придатності результату роботи, в розумний термін не змінив вказівок про спосіб виконання роботи або ж не усуне інших обставин, що загрожують якості або придатності результату роботи.

Підрядник може вимагати розірвання договору підряду в разі відмови замовника від підвищення твердої договірної ціни робіт унаслідок істотного зростання цін на ресурси та послуги [2]. Крім того підрядник вправі вимагати відшкодування спричинених розірванням договору збитків

Вирішивши розірвати договір, підрядник приймає на себе певний ризик, як зазначає М.І. Брагінський “якщо замовник доведе, що обраний ним спосіб в дійсності ніяких негативних наслідків не тягне, дії підрядника будуть підпадати під норму, яка забороняє односторонню відмову від виконання зобов'язання”[3,с.66].

2. Якщо замовник не надав підряднику матеріал, обладнання, технічну документацію, за умови, що це створило неможливість виконання договору підрядником. Підрядник також має право вимагати відшкодування збитків.

Замовник має право на одностороннє розірвання договору шляхом відмови від виконання у зв'язку з неналежним виконанням зобов'язань підрядником в наступних випадках:

1) якщо підрядник не приступає своєчасно до виконання договору або виконує роботу так повільно, що закінчення її в строк стає явно неможливим;

2) під час виконання роботи стане очевидним, що вона не буде виконана належним чином і в назначений замовником підряднику розумний термін недоліки не були усунені;

3) при наявності в роботі істотних відступів від договору. Питання про істотні відступи від договору, або інші істотні недоліки законодавством не врегульовані, і тому це питання повинно вирішуватись у кожному конкретному випадку замовником та підрядником, а при недосягненні угоди - судом. Таким чином підрядник може оскаржити односторонню відмову замовника від виконання договору в судовому порядку. У всіх перерахованих випадках замовник має право вимагати відшкодування спричинених збитків.

Крім того на підряднику лежить обов'язок повернути надані замовником матеріали, обладнання, передану для переробки річ або інше майно, а у випадку неможливості повернення – відшкодувати вартість наданого замовником майна. Дане правило прямо не закріплено в законодавстві, але впливає з аналізу норм, які регулюють договір підряду. А тому, необхідно це правильно закріпити законодавчо.

Аналізуючи ст. 861 ЦК, у випадку, коли підрядник не передає замовникові разом з результатом роботи інформацію щодо експлуатації або іншого використання предмета договору, якщо це передбачено договором або характер інформації такий, що без неї неможливе використання результатів роботи, можна зробити висновок, що дана обставина є порушенням умов договору, а тому замовник має право відмовитися від прийомки результатів роботи.

Хоча розірвання договору будівельного підряду регулюється за загальними нормами про розірвання договору підряду. Тим не менше розірвання договору будівельного підряду має деякі особливості, пов'язані з об'єктом договору, із обов'язком по забезпеченню будівництва матеріалами, в тому числі деталями та конструкціями, а також обладнанням, тому у випадку виявлення неможливості використання без погіршення якості виконуваних робіт наданих замовником матеріалів (деталей, конструкцій) або устаткування підрядник має право відмовитись від договору, а також вимагати від замовника оплати ціни договору пропорційно виконаній частині робіт. Але підрядник не може розірвати договір будівельного підряду на даній підставі у випадку, якщо замовник

доведе, що неможливість використання матеріалів і обладнання виникла за обставин, за які відповідає підрядник.

При розірванні договору підрядник передає по акту замовнику в узгодженні терміни будівельний майданчик, матеріальні ресурси по ньому, виставляє рахунок за виконані об'єми будівельно-монтажних робіт, а також проектно-кошторисну документацію та іншу документацію, передбачену ДБН.

Аналізуючи норми, які регулюють договір підряду, можна зробити висновок, що розірвання договору будівельного підряду на вимогу замовника є підставою для розірвання договору субпідряду.

Таким чином розірвання договору будівельного підряду - це акт, направлений на припинення дії частково або повністю невиконаного договору і тим самим зобов'язання, які випливають з нього, припиняються на майбутнє.

Література

1. Цивільний кодекс: від 16.01.2003 р., N 43 5-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.

2. Загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві : затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. N 668 [Електронний ресурс]. – Режим доступу <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/668-2005-%D0%BF>.

3. Брагинский М.И. Договор подряда и подобные ему договора / М. И. Брагинский. – М.: «Статут», 1999. – 255 с.