

ЦИВІЛЬНЕ ТА ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО І ПРОЦЕС

УДК 347.4

DOI <https://doi.org/10.32782/klj-2025-8.04>

ДОГОВІР НА ПРОЄКТУВАННЯ ТА БУДІВНИЦТВО: ЮРИДИЧНІ ОСОБЛИВОСТІ КОМПЛЕКСНИХ УГОД

Каленцова Даша Олександрівна,

студентка III курсу 2-ї групи ОС «Бакалавр»

спеціальності 081 «Право»

кафедри правознавства

Приватного вищого навчального закладу «Фінансово-правовий коледж»

ORCID ID: 0009-0006-1175-8126

Чернишова Валерія Юріївна,

доктор філософії у галузі права,

заступник директора з перспективного розвитку

Приватного вищого навчального закладу «Фінансово-правовий коледж»;

доцент кафедри адміністративного, фінансового та банківського права

Науково-навчального Інституту права та безпеки імені князя Володимира Великого

Приватного акціонерного товариства «Вищий навчальний заклад

«Міжрегіональна Академія управління персоналом»

ORCID ID: 0000-0002-6974-1021

Статтю присвячено розгляду юридичних особливостей договору на проектування та будівництво як прикладу комплексних угод. Визначено, що договір на проектування та будівництво посідає особливе місце у системі цивільно-правових договорів у сфері будівництва, оскільки поєднує у межах єдиної правової конструкції елементи договору підряду на виконання проектних і пошукових робіт та договору будівельного підряду. Така інтеграція зумовлює комплексний характер зазначеної угоди, спрямованої на досягнення єдиного кінцевого результату – створення завершеного об'єкта будівництва, придатного до експлуатації.

У ході аналізу з'ясовано, що специфіка договору на проектування та будівництво проявляється у поетапності його виконання, підвищеній відповідальності підрядника за узгодженість проектних рішень і фактичне виконання будівельних робіт, а також у зміненому розподілі ризиків між сторонами. Установлено, що належне договірне врегулювання предмета, строків, ціни, порядку приймання робіт і механізмів внесення змін до проектної документації має вирішальне значення для забезпечення правової визначеності та ефективності реалізації таких договорів. Разом із тим наявні окремі прогалини та проблеми у договірному регулюванні проектування та будівництва, що ускладнює тлумачення прав і обов'язків сторін та впливає на вирішення спорів.

Обґрунтовано доцільність удосконалення договірних конструкцій шляхом детальнішого визначення істотних умов, посилення механізмів контролю за виконанням зобов'язань і більш чіткого розмежування відповідальності учасників будівельного процесу. Перспективи подальших наукових розвідок доцільно пов'язати з аналізом судової практики та розробленням практичних рекомендацій щодо стандартизації умов комплексних договорів у сфері будівництва.

Ключові слова: цивільно-правовий договір, договір на будівництво та проектування, договір підряду, договір будівельного підряду, комплексні угоди.

Kalentsova Dasha, Chernyshova Valeriia. Design and construction contract: legal features of comprehensive agreements

The article is devoted to the consideration of the legal features of the design and construction contract as an example of complex agreements. It is determined that the design and construction contract occupies a special place in the system of civil law contracts in the construction sector, since it combines within a single legal structure the elements of the contract for the performance of design and exploration works and the construction contract. Such integration determines the complex nature of the specified agreement, aimed at achieving a single final result - the creation of a completed construction object suitable for operation.

The analysis revealed that the specificity of the design and construction contract is manifested in the phased nature of its implementation, the increased responsibility of the contractor for the consistency of design decisions and the actual performance of construction works, as well as in the changed distribution of risks between the parties. It is established that proper contractual regulation of the subject, terms, price, procedure for accepting work and mechanisms for making changes to the design documentation is of decisive importance for ensuring legal certainty and efficiency of the implementation of such contracts. At the same time, there are some gaps and problems in the contractual regulation of design and construction, which complicates the interpretation of the rights and obligations of the parties and affects the resolution of disputes.

The feasibility of improving contractual structures by more detailed definition of essential conditions, strengthening mechanisms for monitoring the fulfillment of obligations and more clearly delimiting the responsibilities of participants in the construction process is substantiated. The prospects for further scientific research should be linked to the analysis of judicial practice and the development of practical recommendations for standardizing the terms of complex contracts in the construction sector.

Key words: *civil law contract, construction and design contract, contract, construction contract, complex agreements.*

Постановка проблеми. Сучасний розвиток будівельної галузі характеризується зростанням складності проєктів, упровадженням інноваційних технологій та посиленням взаємозалежності між учасниками процесу – від розроблення проєктної документації до завершення будівництва об'єкта. У цьому контексті особливе значення набувають договори на проєктування та будівництво як комплексні угоди, що об'єднують в одній правовій конструкції права та обов'язки замовника, підрядника та проєктної організації. Такі договори мають свою специфіку, зумовлену необхідністю забезпечення синхронності проєктних та будівельних робіт, координації виконання завдань різними учасниками процесу, а також управління ризиками, пов'язаними зі строками, якістю та вартістю робіт.

Разом із тим практика застосування комплексних договорів на проєктування та будівництво виявляє певні проблемні аспекти, що зумовлені неоднозначністю правового регулювання, різноманітністю

форм контрактів та складністю механізмів контролю за виконанням зобов'язань. Це ускладнює визначення відповідальності сторін, порядок урегулювання спорів і захист інтересів учасників угоди, особливо у разі внесення змін до проєктної документації або непередбачених обставин у процесі будівництва. У результаті виникає потреба в детальному аналізі юридичних особливостей таких договорів, що дає змогу визначити ефективні механізми їх укладення, реалізації та правового забезпечення, а також підвищити прозорість і передбачуваність взаємовідносин учасників будівельного процесу.

Ураховуючи це, у сучасних умовах посилення нормативно-правового регулювання будівельної діяльності, а також активного використання комплексних договорів у великих інфраструктурних та комерційних проєктах актуально дослідити ключові правові аспекти договору на проєктування та будівництво, що є одним із прикладів комплексних угод. Окрім того, необхідним є дослідження правових аспектів форму-

вання, виконання та тлумачення таких угод. Системне дослідження зазначених питань дасть змогу дослідити договірне регулювання на предмет наявних проблем та прогалин, тим самим розробивши рекомендації, які будуть корисними для підвищення ефективності комплексних договорів у будівельній практиці.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окремі питання, які стосуються договору на проектування та будівництво, досліджувала низка вітчизняних науковців. Зокрема, І.А. Коваленко проводить аналіз договору підряду за законодавством України та ЄС [1], В.П. Маковій дослідив істотні умови договорів у сфері будівництва автомобільних доріг, що також стосується договору на проектування та будівництво [2]. Також у статті М. С. Біленко було визначено правову природу договору будівельного підряду [3]. Окрім того, А.О. Недошовенко дослідив елементи договору будівельного підряду [4]. Істотні умови договору будівельного підряду відображено й у статті С. Вавженчука [5]. Однак юридичні особливості договору на проектування та будівництво як прикладу комплексних угод усе ще не є достатньо вивченими, що потребує проведення додаткових досліджень.

Мета статті полягає у детальному аналізі особливостей та елементів договору на проектування та будівництво, його формування, виконання та тлумачення. Для цього також буде досліджено ключові правові аспекти даного договору, який належить до комплексних угод.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ураховуючи те, що договір на проектування та будівництво – це різновид договору підряду, визначимо спершу ключові аспекти договорів підряду у сфері будівництва. Загальні засади правового регулювання підрядних відносин закріплено у Цивільному кодексі України, який визначає піряд як договірне зобов'язання, спрямоване на виконання певної роботи з переданням її результату замовникові. Відповідно до положень цивільного законодавства, пірядник бере

на себе обов'язок виконати роботу на власний ризик за завданням замовника, тоді як останній зобов'язується прийняти результат виконаних робіт та здійснити їх оплату. Така конструкція договору підряду підкреслює його результативний характер і покладає на пірядника відповідальність за належне виконання зобов'язання. Законодавець також передбачає можливість укладення договору підряду щодо різних видів робіт включно з виготовленням, обробкою, переробкою або ремонтом речей, а також установлює вимогу отримання спеціальних дозволів для виконання окремих робіт, якщо це прямо визначено законом [6].

Спеціальним різновидом підрядних відносин є договір будівельного підряду, основні положення якого визначені ст. 875 Цивільного кодексу України. Його предметом є зведення об'єкта або виконання інших будівельних робіт відповідно до проектно-кошторисної документації з обов'язковою задачею результату у встановлений строк. При цьому закон деталізує обов'язки замовника, зокрема щодо надання будівельного майданчика, затвердженої проектно-кошторисної документації, прийняття завершених робіт та їх оплати. Договір будівельного підряду застосовується у разі нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту та виконання інших робіт, нерозривно пов'язаних із місцезнаходженням об'єкта. Водночас до таких правовідносин застосовуються загальні положення про піряд, якщо інше не передбачено законом, що свідчить про комплексний характер правового регулювання будівельних договорів та їх тісний зв'язок із загальною договірною конструкцією підряду.

Згідно з положеннями Цивільного кодексу України та узагальненням наукових підходів до тлумачення підрядних правовідносин, договір будівельного підряду слід розглядати як цивільно-правову угоду, за якою одна сторона – пірядник – зобов'язується на власний ризик виконати комплекс будівельних робіт або звести об'єкт відповідно до проектно-кошторис-

ної документації у встановлений строк, а інша сторона – замовник – бере на себе обов'язок створити необхідні умови для виконання робіт, прийняти їх результат та здійснити оплату на погоджених умовах. Такий договір характеризується поєднанням елементів організації процесу будівництва та досягнення конкретного матеріалізованого результату, що зумовлює його комплексний і тривалий характер [3–6].

До його особливостей варто віднести такі:

- можливість участі у договірних правовідносинах кількох осіб як на боці підрядника, так і на боці замовника, що відображає складність та багатосуб'єктність будівельних проєктів;

- право підрядника залучати до виконання робіт третіх осіб за умови погодження цього питання із замовником, якщо інше не встановлено договором або законом;

- специфічний статус генерального підрядника, який одночасно виконує функції підрядника у відносинах із замовником та замовника у відносинах із субпідрядниками;

- самостійність підрядника у виборі засобів, методів і способів виконання робіт із метою досягнення результату, визначеного договором;

- обов'язок замовника сприяти виконанню робіт у випадках, межах та порядку, що передбачені умовами договору;

- визначення ціни договору шляхом складання та затвердження кошторису, який є складовою частиною договірних умов;

- необхідність отримання субпідрядником спеціальних дозволів або ліцензій для виконання окремих видів робіт, якщо така вимога встановлена законодавством;

- установлення спеціальних строків позовної давності щодо вимог, пов'язаних із неналежною якістю виконаних робіт, зокрема один рік для загальних вимог і три роки – щодо будівель та споруд, що обчислюються з моменту прийняття результату робіт замовником [3].

Договір на проєктування та будівництво, як уже було зазначено, є різновидом договору підряду. Даний договір регулює відносини між Замовником та Підрядником, де Підрядник зобов'язується розробити проєктну документацію та/або виконати будівельні роботи, а Замовник – надати необхідні дані, прийняти та оплатити результат робіт, забезпечуючи створення цілісного об'єкта будівництва (від ідеї до готової споруди). Тобто договір на проєктування та будівництво можна вважати одним із різновидів договору будівельного підряду, ураховуючи також те, що у цьому разі передбачається укладання угоди стосовно проєктування та будівництва між двома сторонами, тому стадії, які охоплює договір, включають у себе проєктування, тобто створення документації, та будівництво безпосередньо, зокрема монтаж чи зведення [7].

Окрім того, варто зазначити, що договір на проєктування та будівництво належить до комплексних угод за своєю природою та призначенням. Тобто у його межах поєднуються різні за змістом, але взаємопов'язані договірні зобов'язання, спрямовані на досягнення єдиного кінцевого результату – створення завершеного об'єкта будівництва, придатного до експлуатації. Також підкреслимо, що даний договір охоплює різні стадії: підготовки технічної та проєктно-кошторисної документації та безпосереднє виконання будівельних робіт. Тобто у цьому контексті має місце інтеграція правових елементів договору підряду на проведення проєктних і пошукових робіт та договору будівельного підряду. Саме це забезпечує єдність відповідальності підрядника за належну якість проєктних рішень та їх подальшу реалізацію у процесі будівництва, а також мінімізує ризики розбіжностей між проєктною документацією та фактичним виконанням робіт [7; 8].

Комплексний характер договору на проєктування та будівництво проявляється у нерозривному зв'язку його етапів, коли результати проєктування безпосередньо впливають на строки, вартість і якість

будівництва. У цьому контексті підрядник виступає відповідальним не лише за технічну обґрунтованість проєктної документації, а й за відповідність зведеного об'єкта встановленим вимогам, вихідним даним і умовам договору. Подібний підхід дає змогу змінити традиційний розподіл ризиків між сторонами та підвищує значення договірних механізмів контролю, приймання робіт і коригування проєктних рішень у процесі реалізації будівельного проєкту [7].

Серед юридичних особливостей договору проєктування та будівництва зазначимо такі:

- поєднання в одному договорі зобов'язань різного характеру, що регулюють як створення проєктної документації, так і виконання будівельних робіт із застосуванням відповідних норм Цивільного кодексу України;

- результативна спрямованість договору, за якої об'єктом правовідносин виступає не окремий етап робіт, а завершений об'єкт будівництва;

- підвищений рівень відповідальності підрядника за недоліки проєктних рішень, які можуть бути виявлені під час будівництва або експлуатації об'єкта;

- необхідність чіткого визначення вихідних даних для проєктування та меж допустимих відступів від них, що має істотне значення для оцінки належності виконання зобов'язань;

- етапний характер виконання договору, що передбачає погодження проміжних результатів, поетапне приймання робіт і можливість коригування строків та кошторису;

- специфічний порядок визначення ціни договору, який охоплює витрати на проєктування та будівництво і може передбачати як фіксовану, так і змінну кошторисну вартість;

- особливі механізми захисту прав замовника у разі виявлення недоліків включно з правом вимагати усунення порушень, відшкодування збитків або відмови від договору у випадках, передбачених законом або умовами угоди [7].

Окрім того, до ключових елементів договірного регулювання проєктування та будівництва доцільно віднести:

- визначення предмета договору з деталізацією обсягу проєктних і будівельних робіт;

- установлення чіткої послідовності та строків виконання окремих етапів договору;

- регламентацію порядку приймання результатів проєктування і будівництва, включно з проміжним та остаточним контролем;

- визначення механізмів зміни проєктної документації та коригування кошторису;

- закріплення відповідальності сторін за порушення договірних зобов'язань на кожному з етапів реалізації договору.

Системний аналіз зазначених елементів дає змогу виявити низку проблемних аспектів договірного регулювання, пов'язаних із нечіткістю умов договору, дублюванням або прогалинами у визначенні обов'язків сторін, а також недостатньою узгодженістю норм, що регулюють проєктні та будівельні роботи. У зв'язку із цим доцільним є формування практичних рекомендацій щодо вдосконалення договірних конструкцій у сфері проєктування та будівництва, зокрема шляхом більш детального врегулювання істотних умов договору, запровадження ефективних механізмів управління ризиками та підвищення рівня правової визначеності у відносинах між замовником і підрядником. Це сприятиме підвищенню ефективності застосування комплексних договорів у будівельній практиці та забезпеченню належного захисту прав і законних інтересів їх учасників.

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі. Проведене дослідження дає підстави стверджувати, що договір на проєктування та будівництво є складною цивільно-правовою конструкцією, яка поєднує елементи договору підряду на проєктні роботи та договору будівельного підряду. Його комплексний

характер зумовлений спрямованістю на досягнення єдиного кінцевого результату – створення завершеного об'єкта будівництва, а також нерозривним зв'язком між стадіями проектування та виконання будівельних робіт. Окрім цього, особливістю такого договору є підвищена відповідальність підрядника за узгодженість проектних рішень і фактичне виконання робіт, поетапність реалізації зобов'язань та специфічний розподіл ризиків між сторонами. Водночас аналіз чинного законодавства

свідчить про наявність окремих прогалин у правовому регулюванні, що ускладнює практичне застосування договору на проектування та будівництво.

У цілому можна сформулювати висновок про доцільність подальшого вдосконалення договірної регулювання у цій сфері, зокрема шляхом більш чіткого визначення істотних умов та механізмів відповідальності, що сприятиме підвищенню ефективності комплексних договорів у будівельній практиці.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Коваленко І. А. Договір підряду за законодавством України та законодавством ЄС. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2023. № 80. Ч. 1. С. 185–190. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2023.80.1.27>
2. Маковій В. П. Істотні умови договорів у сфері будівництва автомобільних доріг. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2024. № 84. Ч. 1. С. 324–329. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.84.1.48>
3. Біленко М. С. Правова природа договору будівельного підряду. *Приватне право і підприємництво*. 2014. № 13. С. 104–107.
4. Недошовенко А. О. Елементи договору будівельного підряду. *Часопис Національного університету «Острозька академія»*. 2015. № 1(11). С. 1–13
5. Вавженчук С. Істотні умови договору будівельного підряду. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. № 8. С. 9–13.
6. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2003. № 40–44. Ст. 356.
7. Договір підряду на проведення проектних та пошукових робіт. *WikiLegalAid*. URL: https://legalaaid.wiki/index.php/Договір_підряду_на_проведення_проектних_та_пошукових_робіт (дата звернення: 12.12.2025).
8. Гаврилов А. В. Проблеми і ризики під час реалізації договорів будівельного підряду в Україні: державно-управлінський аспект. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 137. С. 87–91.

REFERENCES:

1. Kovalenko, I.A. (2023). Dohovir pidriadu za zakonodavstvom Ukrainy ta zakonodavstvom YeS [Contract of work under the legislation of Ukraine and the EU legislation]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho Natsionalnoho Universytetu – Scientific Bulletin of Uzhhorod National University*, 80(1), 185–190 [in Ukrainian]. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2023.80.1.27>
2. Makovii, V.P. (2024). Istotni umovy dohovoriv u sferi budivnytstva avtomobilnykh dorih [Essential terms of contracts in the field of construction of highways]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho Natsionalnoho Universytetu – Scientific Bulletin of Uzhhorod National University*, 84(1), 324–329 [in Ukrainian]. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.84.1.48>
3. Bilenko, M.S. (2014). Pravova pryroda dohovoru budivelnoho pidriadu [Legal nature of the construction contract]. *Pryvatne pravo i pidpriemnytstvo – Private Law and Entrepreneurship*, 13, 104–107 [in Ukrainian].
4. Nedoshovenko, A.O. (2015). Elementy dohovoru budivelnoho pidriadu [Elements of the construction contract]. *Chasopys Natsionalnoho universytetu «Ostrozka akademiia» – Journal of the National University «Ostroh Academy»*, 1(11), 1–13 [in Ukrainian].

5. Vavzhenchuk, S. (2018). Istotni umovy dohovoru budivelnoho pidriadu [Essential terms of the construction contract]. *Pidpriemnytstvo, hospodarstvo i pravo – Entrepreneurship, Economy and Law*, 8, 9–13 [in Ukrainian].

6. Civil Code of Ukraine. (2003). Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine, nos. 40–44, art. 356 [in Ukrainian].

7. WikiLegalAid. (2025). Dohovir pidriadu na provedennia proektnykh ta poshukovykh robit [Contract for design and survey works]. Available at: legalaids.wiki (Data zvernennia: 12.12.2025). [in Ukrainian].

8. Havrylov, A.V. (2018). Problemy i ryzyky pry realizatsii dohovoriv budivelnoho pidriadu v Ukraini: derzhavno-upravlinskyi aspekt [Problems and risks in the implementation of construction contracts in Ukraine: public administration aspect]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investments: Practice and Experience*, 137, 87–91 [in Ukrainian].

Дата першого надходження статті до видання: 01.12.2025

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 24.12.2025

Дата публікації (оприлюднення) статті: 31.12.2025



Стаття поширюється
на умовах ліцензії
відкритого доступу CC BY 4.0