

В. Л. Крупельницький

здобувач ступеня «Доктор філософії»

Донецького національного університету імені Василя Стуса

ORCID ID: 0009-0008-1368-0953

ПРО ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВУ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ДОГОВОРУ ЩОДО ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТА

У статті аргументовано концептуальний погляд на господарсько-правову відповідальність девелопера і замовника будівництва як сторін договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта. Показано, що упорядкування їх господарських відносин відбувається в умовах дії комплексної системи нормативних вимог, утвореної законодавством про регулювання містобудівної діяльності, охорону культурної спадщини, охорону навколишнього природного середовища, оцінку впливу на довкілля, а також актами нормативно-технічного регулювання (будівельні норми, стандарти, технічні регламенти, кодекси ustalеної практики). На підставі аналізу нормативних приписів та наукових підходів обґрунтовано, що у відносинах між учасниками процесу будівництва основною формою юридичної відповідальності є господарсько-правова відповідальність, зміст якої розкривається через нормативні, суб'єктні та фактичні підстави її застосування. Розкрито вплив способу будівництва (підрядного, господарського, змішаного) та типу участі замовника (прямої, делегованої) на обсяг його господарських зобов'язань, характер взаємодії з девелопером у процесі організації та фінансування будівництва та відповідальність за неналежне виконання договору. Сформульовано підхід до позитивного розуміння рішення (настанови) девелопера з організації будівництва як оптимального методу організації та реалізації господарських операцій, що підлягає впровадженню у господарській діяльності замовника та інших учасників процесу будівництва та має забезпечувати досягнення узгоджених економічних і темпоральних показників інвестиційно-будівельного проєкта. Зроблено висновок про комплексний характер господарсько-правової відповідальності девелопера і замовника за договором щодо організації та фінансування будівництва об'єкта, а також про ключову роль договірного регулювання у визначенні конкретного обсягу та меж їх відповідальності. Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості їх використання при формуванні умов договорів щодо організації та фінансування будівництва та удосконаленні договірної практики у сфері будівництва.

Ключові слова: господарський правовий порядок; девелопер; замовник будівництва; господарсько-правова відповідальність; організаційний господарський договір; публічні інтереси; господарські санкції.

Постановка проблеми. В умовах трансформації системи господарсько-правового регулювання, зумовленої припиненням чинності кодифікованого акта у сфері господарювання та пов'язаною з цим невизначеністю спеціальних приписів щодо організаційно-господарських відносин у будівництві, постає проблема доктринального й нормативного переосмислення змісту та меж господарсько-правової відповідальності девелопера і замовника як сторін договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта.

Аналіз останніх досліджень. Основні підходи до питання господарсько-правової відпо-

відальності учасників господарських відносин викладено у працях Апанасенко К.І., Беляневич О.А., Мамутова В.К., Подцерковного О.П., Щербини В.С. та інших учених. Останні дослідження цієї проблематики здійснювалися у працях Заярного О.А., Кикоть О.О., Мамедової С.М., та інших дослідників. Водночас аспекти відповідальності девелопера і замовника за договором щодо організації та фінансування будівництва об'єкта з урахуванням особливостей їх участі у будівництві залишаються недостатньо опрацьованими, що й зумовлює необхідність даного дослідження.

Мета дослідження. Метою статті є теоретичне обґрунтування змісту та особливостей господарсько-правової відповідальності девелопера і замовника як сторін договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта, з урахуванням: комплексної системи нормативного регулювання містобудівної діяльності; способу будівництва (підрядного, господарського, змішаного) та типів участі замовника (прямой, делегованої) у будівництві; значення рішень (настанов) девелопера з організації будівництва; розподілу господарських зобов'язань і відповідальності між девелопером і замовником у процесі будівництва.

Досягнення поставленої мети передбачає з'ясування місця господарсько-правової відповідальності у механізмі правового регулювання відносин сторін договору про організацію та фінансування будівництва.

Виклад основного матеріалу. Упорядкування господарських відносин девелопера і замовника будівництва в площині їх відповідальності як учасників господарських відносин у сфері будівництва здійснюється на основі комплексної системи нормативних вимог, утвореної положеннями Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» та інших нормативно-правових актів, що визначають публічно-правові засади (межі) господарювання.

Важливою складовою такого регулювання є законодавство у сфері нормативно-технічного регулювання: Закони України «Про будівельні норми», «Про технічні регламенти та оцінку відповідності», «Про стандартизацію», а також будівельні норми, стандарти, технічні регламенти, кодекси усталеної практики й інші інструменти нормативно-технічного впливу на процеси підготовки та здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва.

Для забезпечення господарського правового порядку у сфері будівництва суттєве значення у формуванні нормативного впливу на діяльність учасників процесу будівництва мають вимоги містобудівної документації на місцевому рівні (комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту та детальні плани територій), які визначають параметри забудови, допустимі види використання території, її функціональне зонування та просторову організацію

у місцевості реалізації інвестиційно-будівельного проєкта.

Означені вимоги чинять системний вплив на господарську діяльність та спрямовані на забезпечення публічних інтересів у сфері безпеки життя і здоров'я людини, охорони довкілля та майна; вони дістають подальшого розвитку й конкретизації у господарських зобов'язаннях і практичній діяльності суб'єктів господарювання які забезпечують і провадять будівництво. У такому нормативному середовищі виникають та реалізуються горизонтальні організаційні і майнові господарські зв'язки замовника, девелопера та інших учасників процесу будівництва, відповідно до правил, установлених положеннями господарського й цивільного законодавства (щодо виконання підрядних робіт, поставки продукції та надання послуг у сфері будівництва).

Водночас скасування Господарського кодексу України на підставі Закону України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» призвело до нормативної прогалини у спеціально-правовому регулюванні організаційних (організаційно-господарських) відносин, які не охоплюються предметом регулювання Цивільного кодексу України.

За таких умов інститут господарсько-правової відповідальності набуває особливої ваги як ключовий елемент механізму забезпечення належного виконання організаційно-господарських і майнових зобов'язань, що виникають за участі суб'єктів господарювання в будівництві, виступаючи охоронно-забезпечувальною складовою механізму правового регулювання господарських відносин, що гарантує дієвість установлених вимог та їх належне виконання учасниками процесу будівництва.

За змістом господарсько-правова відповідальність є економічною, що означає негативний економічний вплив на правопорушника з метою стимулювання виконання ним зобов'язання. [1, с. 13]

Заярний О.А. розглядає господарсько-правову відповідальність як передбачений нормами закону чи умовами договору обов'язок, що може покладатися потерпілим або компетентним державним органом на учасника господарських відносин, який вчинив господарське правопорушення, виконання котрого має наслідком вплив на його економічні інтереси і породжує негативні майново-організаційні наслідки [2, с. 187].

У концепції Кикоть О.О. господарсько-правова відповідальність трактується як передбачені законом або договором господарські відносини, які виникають з моменту скоєння господарського правопорушення і полягають у зверненні управненого суб'єкта за відновленням порушеного права, з одного боку, і покладенні на зобов'язаного учасника господарських відносин обтяжень майнового або майново-організаційного змісту з іншого боку [3, с. 5].

На погляд Мамедової С.М., господарсько-правова відповідальність настає за порушення суб'єктом господарювання вимог господарської діяльності та господарських зобов'язань, установлених для забезпечення та здійснення будівництва. Під порушенням правил здійснення господарської діяльності розуміється протиправна дія (або бездіяльність), що вчиняється учасником господарських відносин у вигляді недотримання вимог нормативно-правових або локальних актів, які закріплюють умови, правила та порядок організації і здійснення відповідної господарської діяльності [4, с. 6]. Порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (ч. 1 ст. 610 ЦК України) [5].

Інститут господарсько-правової відповідальності є одним із ключових механізмів забезпечення належного виконання договірних господарських зобов'язань, підтримання правопорядку у сфері будівництва, а також інтеграції публічних інтересів до господарських відносин у процесі будівництва як передумови господарського правового порядку, під яким в контексті договірного права можна розуміти реальну відповідність дій (актів правореалізації) суб'єктів господарського договору встановленому для певних видів договорів правовому режиму [6, с. 367].

У цьому контексті договірні відносини за участю замовника будівництва та девелопера виступають правовою формою упорядкування їх ролей у процесі реалізації інвестиційно-будівельного проєкта: в межах договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта здійснюється розподіл прав і обов'язків сторін, визначається зміст їхніх господарських функцій, а також установлюються організаційні та майнові засади здійснення будівництва конкретного об'єкта. Така договірна конструкція покликана забезпечити узгодженість приватних інтересів учасників процесу будівництва з публічними інтересами у сфері містобудування, промис-

лової безпеки та охорони навколишнього природного середовища, а також забезпечити впорядкованість і передбачуваність діяльності з організації будівництва.

Відповідно до ч. 3 ст. 7 Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» за рішенням замовника будівництва на девелопера будівництва може покладатися виконання частини функцій замовника будівництва, крім повноважень замовника будівництва щодо набуття на своє ім'я прав на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів та інших повноважень, визначених законом. За неналежне виконання таких функцій девелопер будівництва несе відповідальність, передбачену для замовника відповідно до закону [7].

Оскільки зазначена норма має бланкетний характер, а регулювання договірних відносин девелопера і замовника обмежується в цьому Законом лише переліком істотних умов договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта, застосування заходів господарсько-правової відповідальності за невиконання чи неналежне виконання договору має вирішуватися саме на рівні договірного саморегулювання.

Особливості господарської відповідальності девелопера і замовника будівництва як сторін договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта зумовлюються способом будівництва та типом організації господарської діяльності замовника у будівництві.

Так, підрядний спосіб будівництва передбачає використання замовником залучених ресурсів для виконання основної господарсько-виробничої діяльності з інженерних вишукувань, проєктування і спорудження об'єкта будівництва [8, с. 79]). Господарський спосіб будівництва передбачає використання замовником власних ресурсів при здійсненні господарсько-виробничої діяльності з будівельного виробництва об'єкта будівництва [8, с. 79]). У межах змішаного способу будівництва замовник поєднує використання власних і залучених ресурсів у будівельно-виробничій діяльності на різних етапах процесу будівництва.

Спосіб будівництва залежить від обсягу організаційних, кадрових, технологічних та майнових ресурсів, які дозволяють замовнику провадити конкретну господарську діяльність у процесі будівництва в межах власної господарської компетенції або об'єктивно зумовлюють необхідність у залученні ресурсів інших

суб'єктів господарювання для розгортання процесу будівництва, використовуючи їх спроможності і ресурси.

У межах підрядного способу будівництва пряма участь замовника у будівництві має переважно організаційний характер і полягає у встановленні й виконанні господарських зобов'язань, спрямованих на забезпечення розгортання процесу будівництва. Зміст таких зобов'язань не передбачає безпосереднього використання замовником власних ресурсів як складової виробничих процесів з інженерних вишукувань, проектування та будівництва об'єкта; за цих умов мінімальний обсяг участі замовника у будівництві зводиться до: (1) погодження завдань заходів процесу будівництва; (2) організаційного забезпечення процесу будівництва; (3) приймання та розподілу результатів господарської діяльності з виконання заходів процесу будівництва (майнових благ, переданих учасниками процесу будівництва); (4) реалізації інших повноважень і виконанні господарських зобов'язань в складі поточної господарської діяльності.

В межах господарського способу будівництва замовник самостійно застосовує власні ресурси у будівельно-виробничій діяльності (інженерних вишукуваннях, проектуванні і будівництві), реалізовує заходи процесу будівництва, а також використовує ресурси учасників відносин у процесі будівництва, як допоміжну складову у виробничих процесах. Пряма участь замовника у будівництві передбачає здійснення ним самостійного проектування і будівництва об'єкта.

В межах змішаного способу будівництва, замовник поєднує самостійне здійснення окремих видів будівельно-виробничої діяльності та використання результатів господарювання інших учасників процесу будівництва.

Для оптимізації власної господарської діяльності при кожному способі будівництва, замовник може застосувати делегований тип участі в будівництві. У межах такого типу замовник: (а) передає і уповноважує девелопера (як самостійного суб'єкта господарювання) на реалізацію частини власних функцій (прав і обов'язків) пов'язаних із правом забудови земельної ділянки (крім повноважень щодо набуття на своє ім'я прав на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів та інших повноважень, визначених законом). В такому варіанті: узгодження завдань процесу будівництва, його

організаційно-управлінське забезпечення, отримання і розподіл майнових благ, створених у господарсько-виробничій діяльності учасників процесу будівництва, здійснюється девелопером в межах повноважень, набутих від замовника будівництва, без участі замовника у основних господарських операціях процесу будівництва; або (б) девелопер набуває права (як динамічну складову його господарської компетенції) у господарських відносинах з іншими учасниками процесу будівництва на основі доручення або господарського зобов'язання, які уповноважують девелопера на реалізацію функцій (прав і обов'язків) замовника будівництва. В такому варіанті замовник, в необхідних і узгоджених межах, бере участь у основних господарських операціях, набуває і використовує майнові блага за організаційно-управлінського забезпечення процесу будівництва девелопером.

В межах прямого та делегованого типу господарської діяльності замовника у будівництві ним споживається настанова (рішення) з організації будівництва або результат її впровадження у діяльності учасників процесу будівництва, як майнове благо що створене і передане як результат господарської діяльності девелопера за договором про організацію та фінансування будівництва об'єкта. При цьому питання співмірної (еквівалентної) майнової винагороди девелопера в рахунок господарської діяльності у процесі будівництва вирішується відповідно до моделей упорядкування договірних відносин сторін [9, с. 247].

Рішення (настанова) девелопера з організації будівництва формується з урахуванням: (а) потреб забезпечення безпеки життя і здоров'я людини, охорони довкілля та майна на основі вимог сталого розвитку територій (в умовах збереження та раціонального використання об'єктів культурної спадщини, навколишнього природного середовища і локальної інфраструктури); (б) економічних потреб замовника та інших учасників процесу будівництва (спрямованих на одержання майнової вигоди у інвестиційно-будівельному проєкті); (в) соціально-економічних потреб набувачів майнових благ від процесу будівництва (щодо належного використання ресурсів, переданих у будівництво). Таке рішення (настанова), за своїм змістом, становить оптимальний метод організації та реалізації господарської операції, що належить до впровадження у господарській діяльності замовника та/або іншого учасника процесу будівництва.

Відповідно, основними господарськими зобов'язаннями замовника, які уможливають діяльність девелопера у процесі будівництва полягають у: (а) одержанні настанови девелопера та забезпеченні її впровадження у власній господарській діяльності та/або діяльності інших учасників процесу будівництва (тип прямої участі замовника у будівництві); (б) одержанні майнових благ створених за участі девелопера будівництва та/або переданих суб'єктами процесу будівництва за результатами діяльності девелопера у процесі будівництва (тип делегованої участі замовника у будівництві); (в) наданні девелоперу повноважень для впровадження рішень з організації будівництва й реалізації девелоперської діяльності у процесі будівництва.

До складу основних господарських зобов'язань девелопера належить: (а) створення господарського рішення з організації будівництва яке відповідає вимогам нормативного регулювання та господарських зобов'язань встановлених у процесі будівництва; (б) передача настанови або безпосереднє впровадження рішення з організації будівництва до господарської діяльності виробничих одиниць замовника та/або інших учасників процесу будівництва (залежно від типу організації діяльності замовника у будівництві); (в) реалізація іншої девелоперської діяльності у процесі будівництва.

Ми підтримуємо обґрунтований в науковій літературі висновок про те, що в організаційних господарських відносинах координаційного типу можуть застосовуватися різні форми господарсько-правової відповідальності (відшкодування збитків, в тому числі недержавного доходу, неустойки, а також заходи оперативного впливу на боржника) [детальніше див.: 2, с. 10-11.]

Незалежно від способу будівництва та типу організації будівельної діяльності замовника, девелопер є компетентним професійним суб'єктом, діяльність якого ґрунтується на передбачуваності наслідків та повноті відповідальності за власні дії у процесі будівництва. Девелопер відповідає за врахування потреб, зумовлених приватними й публічними інтересами, у своїй діяльності, зокрема за узгодженість створених і впроваджених ним рішень щодо організації будівництва із такими інтересами. На девелопера може бути покладена господарсько-правова відповідальність на користь замовника/іншого учасника процесу будівництва за: неналежне використання ресурсів і реалізацію наданих повноважень у будівництві; недосягнення

узгоджених економічних показників у результатах діяльності замовника/учасників процесу будівництва; недотримання темпоральних показників інвестиційно-будівельного проєкта, зокрема, строку введення у експлуатацію об'єкта будівництва; непридатність або неналежну якість результатів будівельного виробництва; порушення господарських зобов'язань замовника у процесі будівництва.

Замовник, у свою чергу, є центральним суб'єктом господарських відносин у процесі будівництва, на якого покладається формування первісного організаційного забезпечення процесу будівництва, встановлення господарських зв'язків і виконання господарських зобов'язань, що забезпечують розгортання процесу будівництва. На замовника, залежно від типу організації його діяльності у будівництві, може бути покладена господарсько-правова відповідальність на користь девелопера, що пов'язана з: набуттям і впровадженням рішень (настанов) з організації будівництва; набуттям та розподілом майнових благ, створених девелопером у результатах своєї діяльності та/або переданих суб'єктами процесу будівництва за участі девелопера будівництва в процесі будівництва; наданням повноважень, необхідних для провадження девелоперської діяльності; ненаданням зустрічного майнового забезпечення в рахунок девелоперської діяльності у процесі будівництва; порушенням інших зобов'язань, виконання яких є необхідним для реалізації девелоперської діяльності.

Висновок. Господарсько-правова відповідальність девелопера і замовника у відносинах, пов'язаних з організацією та фінансуванням будівництва об'єкта, має комплексний характер і може застосовуватися як за неналежне виконання обов'язків майнового, так і організаційного характеру. Конкретний обсяг, межі й розподіл господарсько-правової відповідальності між девелопером і замовником встановлюються та деталізуються сторонами у договорі про організацію та фінансування будівництва об'єкта з урахуванням сутності їх господарської діяльності та обсягу участі у процесі будівництва.

Список використаної літератури:

1. Щербина В.С. Господарсько-правова відповідальність: галузевий підхід, особливості застосування та напрямки подальших наукових досліджень. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки* 3. 2013. С : 10-16. URL : <http://www.>

- irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&image_file_name=PDF/VKNU_Yur_2013_3_3.pdf
2. Заярний О.А. Відповідальність в організаційно-господарських відносинах : дис. ... канд. юрид. наук : Київський національний університет імені Тараса Шевченка. 2011. URL : <https://dir.ukrintei.ua/view/okd/c21646ec4a648c37d38249623f8f2c8c>
 3. Кикоть О.О. Господарсько-правова відповідальність як вид юридичної відповідальності : дис. ... канд. юрид. наук : Державний вищий навчальний заклад «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана». 2023. URL : <https://dir.ukrintei.ua/view/okd/d74dc3f2679eee2fa69ddb9597b61258>
 4. Мамедова С. М. Застосування штрафних санкцій в господарських відносинах : дис. ... канд. юрид. наук : Донецький національний університет імені Василя Стуса. 2021. URL : <https://abstracts.donnu.edu.ua/article/view/9393>
 5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
 6. Беяневич О.А. Господарське договірне право України (теоретичні аспекти) : монографія. Юрінком Інтер, 2006. URL : <http://hozpravoreposit.kyiv.ua/handle/765432198/159>
 7. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
 8. Подцерковний О. П., Добровольська В. В., Зятіна Д. В., Будурова Г. М. Господарське право : навчально-методичний посібник (для студентів денної та заочної форми навчання). НУ «ОЮА». 2021. С. 166 URL : <https://hdl.handle.net/11300/14352>
 9. Крупельницький В.Л. Про організаційні моделі упорядкування господарських відносин сторін за договором щодо організації та фінансування будівництва. П'яті наукові читання пам'яті академіка В.К. Мамутова : матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, м. Київ, 28 червня 2024 р. ДУ «ІЕПД імені В.К. Мамутова НАН України». Київ-Чернігів, 2024. с. 245 – 250. URL : <https://hozpravoreposit.kyiv.ua/bitstream/handle/765432198/250/%D0%9F%27%D1%8F%D1%82%D1%96%20%D0%BD%D0%B0%D1%83%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%96%20%D1%87%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D0%BF%D0%B0%D0%BC%27%D1%8F%D1%82%D1%96%20%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BC%D1%96%D0%BA%D0%B0%20%D0%92.%D0%9A.%20%D0%9C%D0%B0%D0%BC%D1%83%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Krupelnyskyi V. L. On the economic and legal responsibility of the parties to the agreement on the organization and financing of facility construction

The article advances a conceptual view of the commercial-law liability of the real estate developer and the construction client as parties to a contract for the organisation and financing of the construction of a facility. It is shown that their commercial relations are structured within a complex system of regulatory requirements formed by legislation on the regulation of urban development, the protection of cultural heritage, environmental protection and environmental impact assessment, as well as by instruments of technical regulation (building codes, standards, technical regulations and codes of established practice). Based on an analysis of statutory provisions and scholarly approaches, it is argued that, in relations between participants in the construction process, the principal form of legal liability is commercial-law liability, the content of which is revealed through the normative, subjective and factual grounds for its application. The article discloses the impact of the method of construction (contracting, in-house and mixed) and the type of participation of the construction client (direct or delegated) on the scope of its commercial obligations, the nature of its interaction with the developer in the course of organising and financing construction, and its liability for improper performance of the contract. A positive understanding is proposed of the developer's decision (instruction) on the organisation of construction as an optimal method of organising and implementing commercial operations, which is to be introduced into the commercial activities of the construction client and other participants in the construction process and is intended to ensure the achievement of the agreed economic and temporal benchmarks of the investment and construction project. It is concluded that the commercial-law liability of the developer and the construction client under a contract for the organisation and financing of construction is of a complex nature, and that contractual regulation plays a key role in determining the specific scope and limits of their liability. The practical significance of the findings lies in their potential use in drafting the terms of contracts for the organisation and financing of construction and in improving contractual practice in the construction sector.

Key words: economic legal order; real estate developer; construction client; economic-law liability; organisational economic contract; public interests; commercial (economic) sanctions.

Дата першого надходження рукопису до видання: 23.07.2025
 Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 26.08.2025
 Дата публікації: 30.09.2025