

**Книшов Ілля Георгійович,**  
аспірант відділу цивільно-правових наук  
Інституту держави і права  
імені В. М. Корецького НАН України

<https://orcid.org/0009-0004-5562-0052>

## **РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ З ПРАВОМ ЄС У ПРОЦЕСІ РЕФОРМУВАННЯ ПРИВАТНОГО ПРАВА**

**Анотація.** Правове регулювання відносин будівельного під-  
ряду має комплексний характер. Воно перебуває під впливом  
процесів гармонізації з правом ЄС, реформування приватно-  
го права та фактичних потреб у період воєнного стану.  
Зокрема, адаптація національного законодавства до євро-  
пейських стандартів забезпечує підвищення якості буді-  
вельних робіт, безпеки та енергоефективності об'єктів.  
Одночасно актуальним залишається питання внесення змін  
до договорів підряду в умовах нестабільності ринку та коли-  
вання цін на будівельні матеріали.

167

Гармонізація правового регулювання відносин буді-  
вельного підряду із правом ЄС є нагальним науково-  
практичним напрямом. Інтеграція до політико-правово-  
го та економічного простору ЄС є багатогранним та  
складно структурованим процесом <sup>1</sup>. Одним із його на-  
прямів є оновлення українського приватного права. Так,  
Проект Цивільного кодексу (Кодексу права приватного) <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Устименко В. А. Адаптація національного законодавства до  
права Європейського Союзу: основи, критерії, виміри стійкості :  
монографія. Київ : Академперіодика, 2025. 452 с.

<sup>2</sup> Проект Цивільного кодексу України (Кодексу права приват-  
ного) від 22.01.2026 р. № 14394. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/69528>.

спрямований на інтеграцію приватного права України в європейський правовий простір. Він передбачає адаптацію національних норм до європейських стандартів договірного права, зокрема щодо якості робіт, відповідальності сторін та захисту їхніх прав. Необхідність цього процесу обумовлено і тим, що у сучасних умовах існує значна кількість проблем та ризиків, пов'язаних із регулюванням взаємодії учасників будівництва, зокрема немає справедливого розподілу ризиків і відповідальності через неоднозначність правового статусу замовника будівництва як суб'єкта містобудівної діяльності та сторони договірних відносин <sup>3</sup>. Отже, можна визначити, що правове регулювання відносин у сфері будівельного підряду потребує оновлення з огляду на динаміку фактичних змін цих відносин, реформу приватного права та процес гармонізації з законодавством ЄС, зокрема з положеннями Директиви 2010/31/ЄС (EPBD) про енергетичну ефективність будівель <sup>4</sup>. Така інтеграція забезпечує впровадження європейських стандартів якості, безпеки та екологічних вимог у договірних відносинах у будівельному секторі.

Одним із кроків гармонізації стало імплементація в національне законодавство положення Регламенту (ЄС) № 305/2011 шляхом прийняття Закону України «Про надання будівельної продукції на ринку» <sup>5</sup>. Цей Закон став

---

<sup>3</sup> Біленко М. С. Нові підходи до дефініції договору будівельного підряду. *На шляху до європейського приватного права* : збірник матеріалів XI Міжнародного цивілістичного форуму. Київ : Київський регіональний центр НАПрН України 2021. С. 82–85.

<sup>4</sup> Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings (recast). URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32010L0031>.

<sup>5</sup> Про надання будівельної продукції на ринку : Закон України від 2 вересня 2020 р. № 850-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/850-20#Text>.

технічним регламентом введення в обіг або надання будівельної продукції на ринку. Водночас, Закон став підґрунтям щодо трансформації відносин у сфері будівельного підряду, в напрямку підвищення якості продукції, її сертифікації згідно із європейськими стандартами.

Поряд із процесами гармонізації правової регламентації відносин будівельного підряду існує нагальна потреба в оновленні приватноправового регулювання цих відносин на національному рівні. При цьому варто враховувати, що договір будівельного підряду має подвійну правову природу — зобов'язально- та речово-правову. Тому ефективне правове регулювання договорів будівельного підряду можливе лише за умови системного поєднання доктринальних, законодавчих і практичних підходів з акцентом на уніфікацію норм та цифровізацію процедур <sup>6</sup>.

У частині 1 ст. 1099 Проекту Цивільного кодексу (Кодексу права приватного) закріплено, що за договором будівельного підряду підрядник зобов'язується збудувати і здати у встановлений строк об'єкт або передати результати інших будівельних робіт 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 <sup>7</sup>. Запропонована норма визначає взаємні зобов'язання сторін, забезпечуючи правову визначеність щодо термінів, предмета договору та оплати. Водночас,

169

---

<sup>6</sup> Денисяк Н. М. Договори будівельного підряду в системі речових прав на нерухоме майно. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право. 2025. Вип. 92, ч. 1368. С. 51–61. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.92.1.51>.

<sup>7</sup> Проект Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного) від 22.01.2026 р. № 14394. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/69528>.

формулювання може бути розширене, щоб урахувати відповідальність за затримки або дефекти, а також процедури прийняття виконаних робіт, щоб зменшити ризик виникнення спорів. Зокрема, в постанові КМУ «Загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» від 1 серпня 2005 р. № 668 встановлено, що «за договором підряду підрядник зобов'язується за завданням замовника на свій ризик виконати та здати йому в установлений договором підряду строк закінчені роботи»<sup>8</sup>. Якщо порівнювати визначення договору будівельного підряду, то можна визначити, що в постанові КМУ № 668 деталізовано ризики, що робить підрядника більш захищеним у випадку спорів. Загалом, закріплене визначення договору в Проекті ЦКУ підтримує баланс інтересів між підрядником та замовником, заохочує дотримання стандартів проектної та кошторисної документації, а також захищає законні права сторін. Крім того, для повної гармонізації з правом ЄС слід додатково враховувати технічні стандарти, сертифікацію продукції та енергетичні вимоги, що імплементовані в національне законодавство.

Варто звернути увагу, що ч. 2 ст. 1099 Проекту Цивільного кодексу (Кодексу права приватного) встановлено, що договір будівельного підряду укладають на проведення нового будівництва, капітального ремонту, реконструкції, виконання монтажних, пусконаладжувальних та інших робіт, нерозривно пов'язаних з місцезнаходженням об'єкта<sup>9</sup>. Така норма цілком узгоджена з фактичними відноси-

---

<sup>8</sup> Загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві : постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. № 668. URL: <https://www.kmu.gov.ua/pras/19527103>.

<sup>9</sup> Проект Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного) від 22.01.2026 р. № 14394. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/69528>.

нами будівельного підряду, адже можна вказати щодо можливості укладання кількох будівельних договорів для одного проекту або для різних етапів робіт. При цьому, вказівка щодо застосування положень ЦК України та стандартних форм FIDIC сприяє гармонізації національного регулювання з міжнародними стандартами, забезпечуючи баланс інтересів між підрядником та замовником і посилюючи правову безпеку відносин. Слід також звернути увагу, що договір будівельного підряду може укладатися щодо відновлення об'єктів нерухомості, що є актуальним в умовах війни.

Процес рекодифікації ЦК України є тривалим, і поряд із ним відбувається удосконалення норм законодавства. Так, в умовах воєнного стану природно виникла необхідність удосконалення правової регламентації відносин будівельного підряду. Через те було затверджено постановою КМУ «Деякі особливості визначення вартості будівництва в умовах воєнного стану» від 19 листопада 2025 р. № 1512, згідно із якою встановлено особливості визначення вартості будівництва в умовах воєнного стану, зокрема правила формування поточних цін на матеріали при укладенні та виконанні договорів підряду, і дозволено сторонам вносити зміни до існуючих договорів за взаємною згодою<sup>10</sup>. Також оновлювались правила щодо публічних закупівель на період воєнного тану, зокрема і щодо будівництва. Крім того, замовниками будівельного підряду стали виступати і військової організації. Військова організація може виступати і як замовник, і як підрядник. Військова частина (військовий загін) можуть бути підрядником за умови наявності ліцензії на будівництво та

171

---

<sup>10</sup> Деякі особливості визначення вартості будівництва в умовах воєнного стану: постанова Кабінету Міністрів України від 19 листопада 2025 р. № 1512. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1512-2025-%D0%BF#top>.

дозвіл на господарську діяльність <sup>11</sup>. Дійсно, в умовах воєнного стану виконання будівельних робіт може ускладнюватися необхідністю проведення розмінування та розчищення територій, що потребує спеціалізованих знань і навичок. У зв'язку з цим військові організації можуть залучатися до виконання таких робіт за умови наявності відповідних дозвільних документів та дотримання встановлених стандартів будівельних робіт.

172 Узагальнюючи, можна визначити, що гармонізація правового регулювання відносин у сфері будівельного підряду з правом ЄС є важливим кроком у реформуванні приватного права в Україні. Вона передбачає адаптацію національного законодавства до європейських стандартів якості, безпеки та енергоефективності в будівництві, зокрема шляхом імплементації Регламенту (ЄС) № 305/2011 та Директиви 2010/31/ЄС (EPBD). Процес рекодифікації цивільного права сприяє систематичному оновленню норм будівельного підряду. Водночас, оновлення законодавства у відповідь на війну вимагають гнучких механізмів для зміни умов договорів, коригування вартості робіт та адаптації до коливань ринкових цін на будівельні матеріали. Загалом, процеси гармонізації, рекодифікації та удосконалення законодавства в умовах воєнного стану є підґрунтям до комплексної регламентації відносин будівельного підряду.

---

<sup>11</sup> Риндюк В., Кучинська О. Юридико-технічні аспекти адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. 2024. Вип. 1. С. 177–183. <https://doi.org/10.32782/2311-8040/2024-1-22>.