

Правове регулювання капітального будівництва



ПЛАН

1. Будівельне законодавство
2. Поняття і види капітального будівництва
3. Способи та стадії капітального будівництва
4. Правовідносини з капітального будівництва
5. Відповідальність за правопорушення у сфері капітального будівництва
6. Договір підряду на капітальне будівництво
7. Договір підряду на проведення проектних і досліджувальних робіт

1. Будівельне законодавство



Будівельне законодавство - це система нормативно-правових актів, які регулюють відносини щодо організації та безпосереднього здійснення капітального будівництва як форми інвестиційної діяльності.

Система нормативно-правових актів про капітальне будівництво:

I. Кодекси:

- Господарський кодекс України(гл 33);
- Цивільний кодекс України;
- Кодекс законів про адміністративні правопорушення;
- Земельний кодекс

II. Закони України:

III. Нормативно-правові акти Президента України,

IV.Постанови Кабінету Міністрів України:

V.Відомчі нормативно-правові акти.

2. *Поняття і види капітального будівництва*

Термін «капітальне будівництво» використовується в двох основних значеннях:

1. *Капітальне будівництво* як комплексну галузь економіки сфери матеріального виробництва, завдання якої - інвестування, відтворення основних фондів, перетворення інвестицій в будівельну продукцію.

2 *Капітальне будівництво* як форма інвестиційної діяльності, а саме: господарської діяльності щодо виробництва основних фондів народного господарства, що полягає у здійсненні суб'єктами інвестиційної діяльності практичних дій щодо реалізації інвестицій в будівельну продукцію.



1

- **Будівельна продукція** - це економічне поняття, яке означає закінчене виробництвом будівництво, підготовлені до використання й прийняття в експлуатацію об'єкти виробничого і невиробничого призначення (підприємства, будівлі, споруди).
- Вона класифікується на види. Видами будівельної продукції є об'єкти різних галузей народного господарства: промисловості, сільського господарства, транспорту, зв'язку тощо. Класифікатор будівельної продукції містить понад **1700** її найменувань

2

Як інвестиційна діяльність **капітальне будівництво** — це виконання робіт (вишукувальних, проектних, розвідувальних, загальнобудівельних і спеціальнобудівельних - монтажних, пусконаладжувальних, робіт щодо упорядкування (озеленення територій та ін.) Функціональним відомством з питань капітального будівництва є **Державний комітет з будівництва та архітектури (Держбуд України)**, який здійснює державне регулювання в сфері капітального будівництва

Будівельний комплекс в масштабі країни - це сукупність галузей народного господарства, підприємств та організацій, які виробляють будівельну продукцію для потреб економіки країни та експортування її за кордон (наприклад, будівельні матеріали, проектну продукцію тощо).

інвестори усіх форм власності;

підприємства будівельної механізації;

проектні та проектно-вишукувальні підрядні організації;

інвестиційні банки;

загальнобудівельні та спеціальнобудівельні підрядні організації;

страхові організації, що спеціалізуються на страхуванні будівельних ризиків;

підприємства промисловості будівельних матеріалів, конструкцій та виробів;

страхові організації, що спеціалізуються на страхуванні будівельних ризиків;

підприємства, що виробляють будівельну техніку;

органи державного та регіонального регулювання будівельних правовідносин, у т. ч. органи державного архітектурно-будівельного контролю.

Розрізняють такі *види* капітального будівництва:



1. **нове будівництво** - це будівництво основних або допоміжних будівель і споруд або їх комплексів із заданими техніко-економічними показниками та призначенням, які споруджуються за єдиним проектом в першу та наступні черги, на визначених для цього об'єктах, нових майданчиках або майданчиках, звільнених від існуючих будівель;
2. **реновація** - відтворення основних фондів діючих підприємств, будівель, споруд. В свою чергу реновація поділяється на такі підвиди:
 - А.розширення** - будівництво додатково до існуючих приміщень, будівель, споруд, що будуються в межах єдиного комплексу за окремими проектами, яке веде до збільшення будівельних габаритів об'єкта та поліпшення його техніко-економічних показників;



Б. реконструкція - комплекс будівельних робіт, пов'язаних зі зміною техніко-економічних показників, або використання об'єкта за новим призначенням у межах існуючих будівельних габаритів. Складовою частиною реконструкції об'єкта може бути його капітальний ремонт;

В. капітальний ремонт - це комплекс будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників, зі зміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій та інженерного обладнання без зміни будівельних габаритів об'єкта та його техніко-економічних показників;

Г. реставрація - повне або часткове відновлення пошкоджених або втрачених будівель та художніх характеристик об'єкта у первісному або відновленому вигляді на пам'ятниках архітектури. Складовою частиною реставрації може бути консервація або капітальний ремонт;

Д. консервація - комплекс будівельних робіт, призначених для зберігання об'єкта, на якому припинено або не ведеться будівництво на визначений час, і які включають тимчасові або постійно діючі захисні або конструктивні заходи, що запобігають руйнуванню об'єкта.

У процесі будівництва об'єкта можуть поєднувати різні види капітального будівництва



3. Способи та стадії капітального будівництва

Розрізняють два основних (підрядний і господарський способи) і змішаний спосіб капітального будівництва (підрядно-господарський).

Підрядний спосіб - це господарські правовідносини, що складаються щодо підряду на капітальне будівництво. Передбачається, що замовник як суб'єкт інвестиційної діяльності підряджає на будівництво об'єкта будівельного підрядника на відповідних договірних умовах.



Господарський спосіб - полягає у виконанні робіт і введенні об'єкта в експлуатацію силами самого забудовника, тобто того підприємства чи організації, яке є розпорядником інвестицій і яке має затверджену будівельну (проектно-кошторисну) документацію. Будівництво за цього способу здійснюється силами власних будівельних підрозділів певної організації (підприємства) поряд з основною господарською діяльністю, для чого створюється управління (відділ, департамент) капітального будівництва.





Капітальне будівництво як форма інвестування складається **з двох основних стадій.**

1 Стадія - проектування (етап підготовки), на якій:

А) Інвестор визначає доцільність інвестування у формі капітального будівництва певного об'єкта; на замовлення інвестора спеціалізованими (проектними або

проектно вишукувальними) організаціями розробляються передпроектні документи, проводяться відповідні дослідження, після чого **інвестор приймає рішення про інвестування;**

Б) На підставі прийнятого рішення та передпроектних документів **інвестор укладає з проектною організацією договір на розробку інвестиційного проекту будівництва** (проектно-кошторисної документації);

2 Стадія - є реалізація інвестиційного проекту будівництва, яка може бути забезпечена самим інвестором або будівельним підрядником.



4.Правовідносини з капітального будівництва

Правовідносини з капітального будівництва

(будівельні правовідносини) - це врегульовані правом господарські відносини з організації, управління та безпосереднього здійснення капітального будівництва.



Вони включають:

- 1.підрядні відносини щодо здійснення і виробництва вишукувальних і проектних робіт;
- 2.відносини щодо будівельних підрядів;
- 3.відносини щодо будівельних поставок;
- 4.відносини щодо надання послуг, пов'язаних з капітальним будівництвом.

Суб'єкти правовідносин з капітального будівництва:

1. господарські організації та їх підрозділи, предметом діяльності яких є виконання проектно-вишукувальних, будівельних та пов'язаних з ними робіт
2. підприємці-громадяни(ліцензія)
3. держава

Учасники правовідносин з капітального будівництва

можуть виконувати різні функції і залежно від цього отримувати відповідне найменування.

1. Інвестор - це суб'єкт інвестиційної діяльності в сфері капітального будівництва, який приймає рішення про вкладення власних, позичкових або залучених коштів (інвестицій) в об'єкти інвестування, що належать до основних фондів.

2. Замовник - це суб'єкт інвестиційної діяльності в галузі капітального будівництва, що замовляє у підрядника виконання проектно-вишукувальних, будівельних та пов'язаних з ними робіт. У ролі замовника може виступати сам інвестор або уповноважена ним особа, організація, що спеціалізується на будівництві.

3. Підрядник - організація чи індивідуальний підприємець, що на договірних засадах за плату підряджається виконувати на замовлення замовника проектно-вишукувальні, будівельні та пов'язані з ними роботи.



фото: V POWER

Енциклопедія
Новобудов

• Д\З

- Відповідно до Закону «**Про ліцензування певних видів господарської діяльності**» (пункт 30 ст. 9)
- Зазначені роботи конкретизовані в **Ліцензійних умовах провадження будівельної діяльності**, затверджених спільним наказом Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва і Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України № 112/182 від 13.09.2001 р. П1.3



5.Відповідальність за правопорушення у сфері капітального будівництва



1.Відшкодування збитків - відповідно до ч. 1 ст. 322 Господарського кодексу України збитки, заподіяні Підрядником порушенням договору підяду на капітальне будівництво, підлягають відшкодуванню лише у вигляді прямих збитків, що виразилися у зроблених другою стороною витратах, у втраті або пошкодженні її майна (не отриманий з вини правопорушника прибуток залишається непокритим).

2.Стягнення неустойки (штрафних санкцій); використовується залікова неустойка, яка сплачується за передбачені законом (ч. 2 ст. 231 ГК) та/або договором порушення сторонами договірних зобов'язань.

договором підяду на капітальне будівництво можуть бути передбачені

3.Оперативно-господарські санкції (статті 235-237 ГК).





3. Конфіскація - застосовується у випадках, передбачених законодавством:

- якщо договір підряду на капітальне будівництво визнаний недійсним як такий, що укладений з метою, що суперечить інтересам держави і суспільства (**ч. 1 ст. 208 Господарського кодексу України**);
- якщо прибуток (доход) був отриманий учасником відносин з капітального будівництва внаслідок порушення встановлених законодавством правил здійснення господарської діяльності (**ч. 1 ст. 240 Господарського кодексу України**).

4. Господарсько-адміністративні штрафи: застосовуються відповідно до ст. 25 Закону від 16.11.1992 р. «Про основи містобудування» і ст. 1 Закону від 14.10.1994 р. «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування» у випадках:

- проведення будівельних робіт **без дозволу** на їх виконання або без затвердженої проектної документації - у розмірі **50% вартості цих робіт**;
- передачі проектною організацією замовнику робочої **документації, що не відповідає державним стандартам**, нормам і правилам, вихідним даним на проектування об'єктів архітектури, які надані у встановленому порядку, та затверджену проекту - у розмірі **30% вартості розробленої робочої документації та ін**



5. Господарсько-організаційні санкції що застосовуються **інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю**, які відповідно до своїх повноважень (діють на підставі Положення про архітектурно-будівельний контроль, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.03.1993 р. № 225) мають право:

1. безперешкодного доступу на будівництво об'єктів і підприємства будівельної індустрії незалежно від форм власності;
2. давати у межах своїх повноважень учасникам будівництва та виробникам будівельних матеріалів, виробів і конструкцій обов'язкові для виконання приписи щодо усунення порушень державних стандартів, норм і правил, а так само технічних умов або затверджених проектних рішень;
3. одержувати від замовників, проектних і будівельних організацій та підприємств будівельної індустрії необхідну для виконання покладених на них функцій нормативно-технічну, проектну та іншу документацію;
4. зупиняти будівельні роботи, які не відповідають вимогам державних стандартів, норм і правил, затвердженим проектним рішенням, або місцевим правилам забудови населених пунктів, здійснюються без дозволу на їх виконання, а так само виробництво і застосування у будівництві будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, виготовлених з порушенням державних стандартів;

6 Договір підряду на капітальне будівництво



Відповідно до договору підряду одна сторона (Підрядник) зобов'язується виконати у встановлений строк обумовлені договором роботи, а інша сторона (Замовник) зобов'язується передати Підрядникові необхідну для виконання робіт документацію, прийняти та оплатити виконані роботи (об'єкт).

Система нормативно-правових актів про підрядні договори:

І. Кодекси:

- ГКУ - **глава 33** «Капітальне будівництво» (статті 317-323 присвячені договору підряду на капітальне будівництво, а **ст. 324** - договору підряду на виконання проектно-досліджувальних робіт) та **ст. 331** «Договір на створення і передачу науково-технічної продукції», що включена до глави 34 «Правове регулювання інноваційної діяльності»;
- ЦКУ - **глава 61** «Підряд», **глава 62** «Виконання науково-дослідних або дослідно-конструкторських та технологічних робіт»).

II. Закони України:

- від 20.04.2000 р. **«Про планування і забудову територій»** встановлює вимоги до будівельного майданчика, інвестиційного проекту будівництва щодо відповідності його затвердженому плану забудови відповідного населеного пункту, обов'язковість отримання дозволу на будівництво об'єкта як однієї з підстав розробки інвестиційного проекту будівництва;
- від 16.11.1992 р. **«Про основи містобудування»** визначає основні засади організації та здійснення містобудівної діяльності, та ін.

За договором підряду на будівництво (капітальне будівництво) підрядник зобов'язується побудувати і передати замовникові у встановлений строк обумовлений договором об'єкт або виконати обумовлені договором роботи відповідно до затвердженої проектно-кошторисної документації (інвестиційного проекту будівництва), а замовник зобов'язується надати підряднику будівельний майданчик (забезпечити фронт робіт), передати йому затверджену проектно-кошторисну документацію (інвестиційний проект будівництва), забезпечити своєчасність фінансування будівництва, прийняти закінчені будівництвом об'єкти/роботи та оплатити їх.



Класифікація договорів на капітальне будівництво

Залежно від предмета договору розрізняють:

договори підряду на
капітальне будівництво

договори на виконання
будівельних і пов'язаних із
ними робіт

договори на шефмонтаж

**Залежно від сторін-виконавців і обсягу виконуваних ними робіт
розрізняють**

договори підряду на
будівництво об'єкта

договори генерального
підряду на будівництво
об'єкта

договори субпідряду

**Залежності від розподілу між сторонами обов'язків та їх обсягом
розрізняють:**

генпідрядний (підрядний)
договір на капітальне
будівництво

проектно-будівельний
договір

договір на управління
будівництвом

Залежно від кількості сторін у договорі розрізняють

двосторонні

багатосторонні договори

За принципом визначення ціни в умовах ринкової економіки розрізняють

договір з фіксованою ціною

договір з фіксованою ціною

договір з контрольованою
ціною

Обов'язки сторін:

Обов'язки замовника:

- передати підряднику будівельний майданчик (трасу будівництва) і затверджену належним чином проектно-кошторисну документацію/інвестиційний проект (за проектно-будівельним контрактом - завдання на проектування та будівництво);
- забезпечити безперервність фінансування будівництва, прийняти закінчений будівництвом об'єкт в експлуатацію, а також окремі види і комплекси робіт, здійснювати проміжні (за окремі види, етапи і комплекси робіт відповідно до графіка їх виконання) та остаточні розрахунки за виконані підрядником роботи;

Обов'язки підрядника:

- виконати та/або забезпечити виконання обумовлених договором будівельних та пов'язаних із ним робіт відповідно до державних будівельних норм і правил, проектно-кошторисної документації (інвестиційного проекту будівництва) та вимог договору щодо якості робіт;
- забезпечити виконання за значених робіт і передачу їх замовникові своєчасно, тобто у передбачені договором строки; якщо підрядник забезпечує організацію обумовлених договором робіт, підбираючи їх безпосередніх виконавців, то він має здійснити підбір виконавців та координувати їх діяльність, а також забезпечити приймання виконаних робіт замовником.

Обов'язкові умови договору підряду на капітальне будівництво визначаються ч. 5 ст. 318 ГК України.

До них належать:

1. визначення предмета договору (види та обсяги будівельних та пов'язаних з ними робіт) та об'єкта, на якому або щодо якого здійснюватимуться ці роботи;
2. строки початку та завершення будівництва (виконання робіт);
3. вартість і порядок фінансування будівництва об'єкта (робіт);
4. права та обов'язки сторін;
5. порядок матеріального, технічного та іншого забезпечення будівництва;
6. режим контролю якості робіт і матеріалів замовника;
7. порядок прийняття об'єкта (робіт);
8. порядок розрахунків за виконані роботи;
9. умови про дефекти і гарантійні строки;
10. страхування ризиків;
11. фінансові гарантії;
12. відповідальність сторін;
13. порядок врегулювання спорів, пов'язаних з виконанням договору;
14. підстави та умови зміни та розірвання договору.

Будівельний майданчик



Відповідальність сторін за порушення договірних зобов'язань:

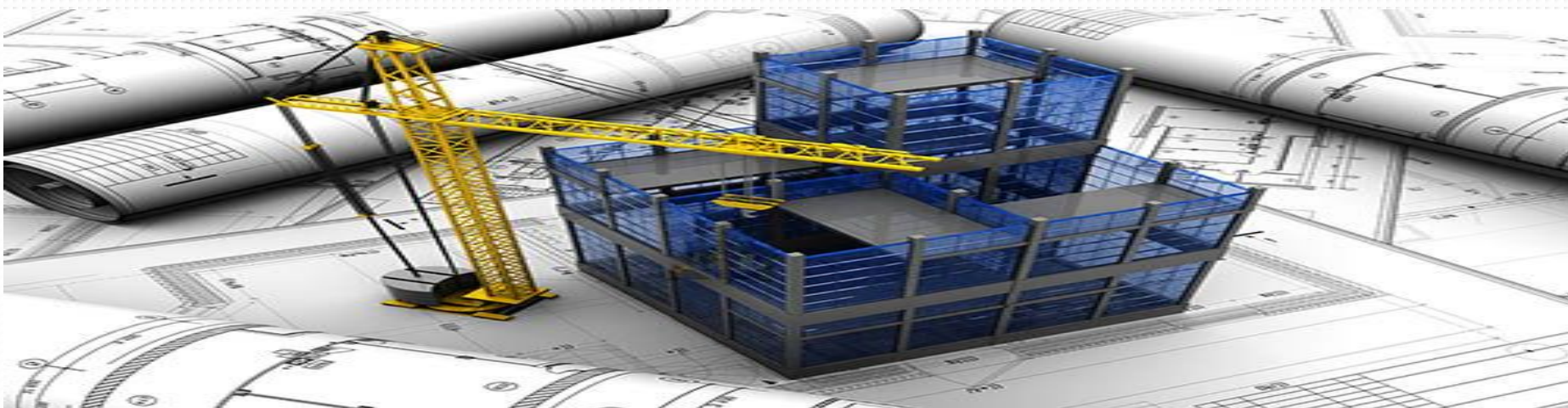
- відповідальність у формі відшкодування збитків є універсальною і може застосовуватися на підставі закону (зокрема, ч. 1 ст. 322 ГК України) навіть за відсутності відповідних положень у договорі;
- відповідальність у формі штрафних санкцій (неустойки) має визначатися в договорі (вид, розмір штрафних санкцій, фактичні підстави - порушення конкретних договірних зобов'язань, за які передбачається застосування таких санкцій; МОЖЛИВИМ

СТРОКИ ПОЗОВНОЇ ДАВНОСТІ ст 322 ГКУ



- щодо недоліків некапітальних конструкцій - **один рік**; у разі якщо недоліки не могли бути виявлені за звичайного способу прийняття роботи - **два роки**;
- щодо недоліків капітальних конструкцій - **три роки**; у разі якщо недоліки не могли бути виявлені за звичайного способу прийняття роботи - **десять років**; у випадку завдання збитків замовникові протиправними діями підрядника, які призвели до руйнувань чи аварій,- **тридцять років**.

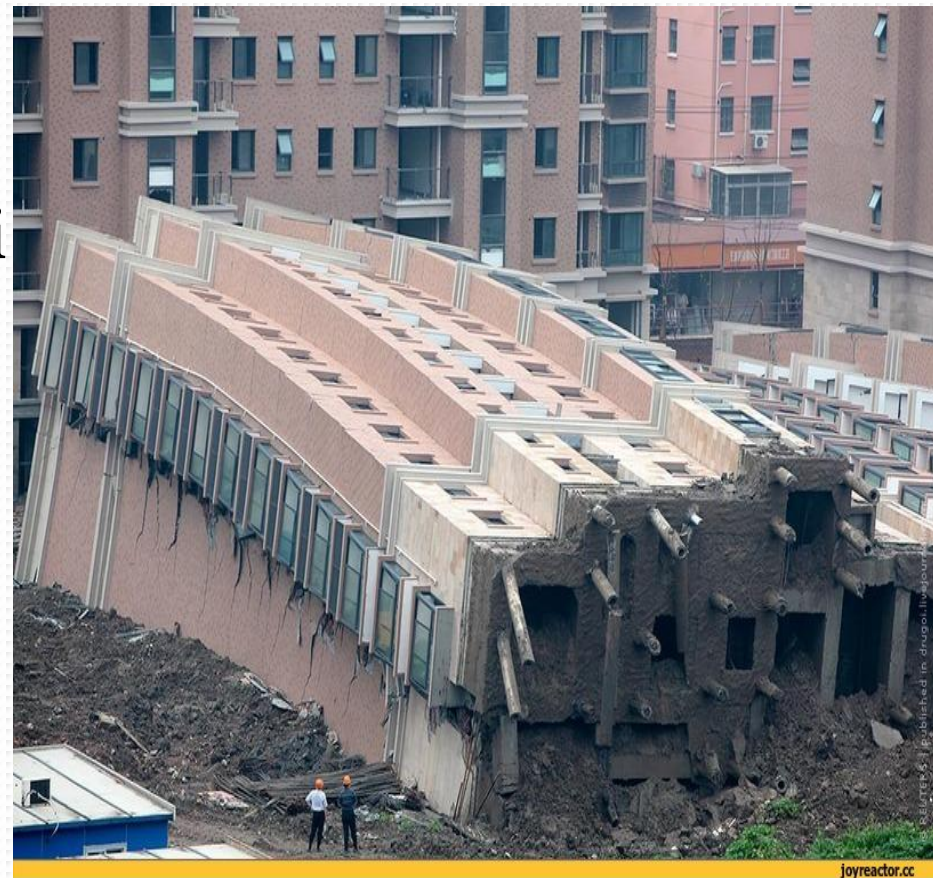
7. Договір підряду на проведення проектних і досліджувальних робіт (ст. 324 ГК).



- За договором **підряду на проведення проектних і досліджувальних робіт** підрядник зобов'язується розробити за завданням замовника проектну документацію або виконати обумовлені договором роботи (проектні, досліджувальні), а замовник зобов'язується надати необхідні для виконання таких робіт відомості та/або документацію (дозволи), прийняти та оплатити їх

Тривалість строків позовної давності для подання позову про відшкодування замовникові збитків, спричинених недоліками проекту, залежить від ступеня тяжкості негативних наслідків реалізованого проекту.

- Строк позовної давності становить **десять років**, а якщо збитки замовникові завдано протиправними діями підрядника, що призвели до руйнувань, аварій, обрушень, - **тридцять років**.
- Перебіг строку позовної давності починається з дня прийняття побудованого об'єкта.



Даркун

