

УДК 347.79:347.21

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.92.1.51>

ДОГОВОРИ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ В СИСТЕМІ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Денисяк Н.М.,
кандидат юридичних наук, доцент
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін та статистики
Міжнародного гуманітарного університету
ORCID: 0000-0002-6806-5017

Денисяк Н.М. Договори будівельного підряду в системі речових прав на нерухоме майно.

Стаття присвячена аналізу доктринальних і законодавчих аспектів договорів будівельного підряду в контексті системи речових прав на нерухоме майно в Україні з акцентом на їх правову природу, момент виникнення права власності, реєстрацію та захист в умовах земельної реформи та цифровізації.

Проаналізовано ключові нормативно-правові акти, зокрема Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Закон України «Про інвестиційну діяльність», які визначають консенсуальний характер договору підряду, перехід права власності за актом приймання-передачі та обов'язковість державної реєстрації.

Акцентовано увагу на колізіях щодо моменту виникнення права власності на новостворений об'єкт, подвійної реєстрації (договору та права), відповідальності за дефекти та ризиків рейдерства.

Особливу увагу приділено доктринальним концепціям українських цивілістів, які еволюціонують від класичної моделі підряду до комплексної з урахуванням інвестиційного характеру, публічних інтересів і цифрових технологій.

Розглянуто механізми захисту речових прав, включаючи судове визнання права власності, гарантійні утримання, набувальну давність та протидію незаконному відчуженню.

Підкреслено прогалини в регулюванні, такі як неузгодженість норм ЦКУ та ГКУ, відсутність єдиної практики щодо самобуду, недостатня інтеграція реєстрів та бюрократичні бар'єри. У центрі дослідження – трансформація інституту підряду: уніфікація моменту реєстрації, спрощення процедур для інвесторів, адаптація до європейських стандартів захисту майнових прав.

Розглянуто судову практику Верховного Суду щодо перехідних положень, самобуду та визнання права власності за актом. На основі аналізу доктрини та законодавства стаття обґрунтовує необхідність внесення змін до ЦКУ щодо чіткого визначення моменту переходу права власності, автоматичної реєстрації за актом та посилення відповідальності забудовника.

Наголошено на важливості скорочення строків набувальної давності для добросовісних набувачів, запровадження електронного акту приймання-передачі та захисту прав інвесторів.

Зроблено висновок про те, що подальше вдосконалення правового регулювання договорів будівельного підряду є ключовим для стабільності майнового обігу, залучення інвестицій та євроінтеграції України, перетворюючи виклики реформ на можливості правової визначеності та економічного зростання.

Ключові слова: договір будівельного підряду, речові права, нерухоме майно, державна реєстрація, цивільне право, інвестиційна діяльність, набувальна давність, цифрова трансформація, цивільне законодавство, цивільні правовідносини.

Denysiak N.M. Construction contracts within the system of real rights to immovable property.

The article is devoted to the analysis of doctrinal and legislative aspects of construction contracts in the context of the system of real rights to immovable property in Ukraine, with an emphasis on their legal nature, the moment of emergence of ownership rights, registration and protection in the conditions of land reform and digitalization.

Key normative legal acts have been examined, which determine the consensual nature of the construction contract, the transfer of ownership rights upon the act of acceptance-transfer, and the mandatory state registration.

Special attention is paid to conflicts concerning the moment of emergence of ownership rights to a newly created object, double registration (of the contract and of the right), liability for defects and the risks of raiding.

Particular emphasis is placed on the doctrinal concepts of Ukrainian civil law scholars, which are evolving from the classical model of contract for work to a comprehensive model that takes into account the investment nature, public interests and digital technologies.

The mechanisms for protecting real rights are considered, including judicial recognition of ownership rights, warranty retentions, acquisitive prescription and counteraction to unlawful alienation.

Gaps in regulation are highlighted, such as inconsistency between the norms of the Civil Code and the Economic Code, the lack of uniform practice regarding unauthorized construction, insufficient integration of registries and bureaucratic barriers. At the centre of the study is the transformation of the institution of construction contracts: unification of the moment of registration, simplification of procedures for investors, adaptation to European standards of property rights protection.

The judicial practice of the Supreme Court regarding transitional provisions, unauthorized construction and recognition of ownership rights based on the acceptance-transfer act is examined. On the basis of the analysis of doctrine and legislation, the article substantiates the need to amend the Civil Code of Ukraine in order to clearly define the moment of transfer of ownership rights, automatic registration upon the act and strengthening the liability of the developer.

Emphasis is placed on the importance of shortening the periods of acquisitive prescription for bona fide acquirers, introducing an electronic acceptance-transfer act and protecting the rights of investors.

It is concluded that further improvement of the legal regulation of construction contracts is crucial for the stability of property turnover, attraction of investments and Ukraine's European integration, transforming the challenges of reforms into opportunities for legal certainty and economic growth.

Key words: construction contract, real rights, immovable property, state registration, civil law, investment activity, acquisitive prescription, digital transformation, civil legislation, civil legal relations.

Постановка проблеми. Договір будівельного підряду є одним із ключових інструментів цивільного обігу в сфері нерухомого майна, що забезпечує створення нових об'єктів та реалізацію інвестиційних проєктів. Відповідно до ст. 875 Цивільного кодексу України (ЦКУ), за договором будівельного підряду підрядник зобов'язується створити (збудувати) об'єкт нерухомості, а замовник – прийняти та оплатити його [1]. Проте, попри детальне регулювання (ЦКУ, Господарський кодекс України (ГКУ) [2], Закон України «Про інвестиційну діяльність», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [3]), на практиці виникають численні колізії: неузгодженість моменту виникнення права власності та його реєстрації, проблеми кваліфікації договору як інвестиційного чи підрядного, ризики подвійного відчуження, а також недостатня адаптація норм до цифрових технологій.

Доктринальні підходи українських цивілістів пропонують різні трактування правової природи договору будівельного підряду – від класичної консенсуальної моделі (Р. Майданик, О. Дзера) до комплексної інвестиційно-підрядної конструкції з урахуванням публічних інтересів (В. Борисова, С. Фурса). Водночас бракує системного аналізу взаємозв'язку доктринальних концепцій із чинним законодавством, особливо в умовах реформування ринку нерухомості та цифровізації реєстраційних процедур.

Таким чином, актуальною є проблема теоретичного осмислення правової природи договору будівельного підряду крізь призму системи речових прав на нерухоме майно з метою виявлення прогалин і розробки пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання.

Метою даної роботи є аналіз доктринальних і законодавчих аспектів договору будівельного підряду в Україні з акцентом на його правову природу, механізми виникнення та захисту речових прав, а також визначення ключових теоретичних конструкцій і нормативних положень, що регулюють цей інститут, та оцінка викликів і перспектив їх розвитку в умовах земельної реформи, цифровізації та судової практики.

Стан опрацювання проблематики. Питання правової природи договору будівельного підряду, особливостей виникнення права власності, державної реєстрації та захисту досліджувалися

такими українськими вченими, як Р. Майданик, О. Дзера, В. Борисова, С. Фурса, І. Спасибо-Фатєєва та ін. У науковому дискурсі висвітлюються аспекти консенсуального характеру договору, моменту переходу права власності, колізійних норм щодо самобуду, механізмів набувальної давності, а також еволюції інституту підряду від радянської до сучасної ринкової моделі в умовах інвестиційних трансформацій.

Виклад основного матеріалу. Згідно зі ст. 837 ЦК України, за договором підряду підрядник зобов'язується на власний ризик виконати певну роботу за завданням замовника, а замовник – прийняти результат роботи та оплатити його [1].

Договір підряду має дві ключові відмінні ознаки. По-перше, його предметом є створення або переробка (обробка, ремонт тощо) речі чи виконання іншої роботи з обов'язковим передаванням замовникові матеріального, об'єктивованого результату. На відміну від договорів про надання послуг, де результатом є сама діяльність (перевезення, зберігання, консультація тощо) і окремих об'єктів не виникає, при підряді разом із виготовленою чи переробленою річчю підрядник передає й право власності на неї (або інші права, передбачені договором). Саме ця ознака, як підкреслює В.В. Луць, є основним критерієм розмежування підряду і послуг [4, с. 142].

По-друге, підрядник несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження предмета підряду або неможливості завершення роботи без вини сторін. У такому разі, відповідно до ч. 1 ст. 855 ЦК України, він втрачає право на оплату виконаної частини роботи та зобов'язаний відшкодувати замовникові завдані збитки (якщо матеріали надавалися замовником).

Як зауважує В.П. Янишин: «Слід зазначити, що на практиці застосовуються і більш ускладнені схеми підрядних відносин, які не врегульовані вітчизняним законодавством, але, на нашу думку, і не суперечать йому. Так, генеральний підрядник може укладати договір із замовником лише на виконання визначеної частини робіт, а замовник, обов'язково за згодою генерального підрядника, може вступати у договірні відносини з іншими виконавцями. Іншими словами, система генерального договору може існувати одночасно із системою прямих договорів. Відрізняються такі системи тим, що генеральний підрядник, як правило, виступає фактичним виконавцем робіт» [5].

І.А. Коваленко підкреслює, що серед численних видів підрядних договорів найбільш врегульованим і теоретично опрацьованим є будівельний підряд, що охоплює спорудження житлових, промислових, інфраструктурних та інших об'єктів. У сучасній практиці, зокрема зарубіжній, широкого поширення набули договори «під ключ» (turnkey contracts), за якими підрядник зобов'язується не лише звести об'єкт, а й повністю завершити всі внутрішні та пусконаладочні роботи, передавши замовникові готовий до експлуатації об'єкт нерухомості [6, с. 188].

Договір будівельного підряду є консенсуальним, двосторонньо зобов'язальним і оплатним (стаття 875 ЦКУ). Він належить до групи договорів про виконання робіт, але має специфіку, пов'язану з нерухомим майном як результатом виконання. На відміну від договору купівлі-продажу майбутньої речі (стаття 656 ЦКУ), підряд передбачає створення об'єкта за індивідуальним замовленням. Правова природа договору визначається його подвійною функцією: зобов'язально-правовою – створення об'єкта; речово-правовою – перехід права власності на новостворений об'єкт. Момент виникнення права власності на новостворений об'єкт є ключовим. Згідно зі статтею 331 ЦКУ, право власності на нову річ виникає з моменту її створення. Проте для нерухомості необхідна державна реєстрація (стаття 182 ЦКУ). Таким чином, існує розрив між фактичним і юридичним моментом виникнення права.

Практика свідчить про три основні моделі переходу права власності: за актом приймання-передачі (стаття 334 ЦКУ) з проблемою неузгодженості з реєстрацією; за договором (стаття 656 ЦКУ для майбутньої речі) з ризиком подвійного продажу; за рішенням суду (стаття 376 ЦКУ для самобуду) з тривалими судовими процедурами. Так, у постанові Великої Палати від 15 листопада 2023 року у справі № 916/1174/22 суд зазначив, що визнання права власності на самобуд можливе лише після реєстрації, якщо це не порушує прав інших осіб, з акцентом на акт як підставу для внесення до реєстру [7]. Аналогічно, постанова ВП ВС від 12 квітня 2023 року у справі № 511/2303/19 підтвердила, що самочинно збудоване нерухоме майно не є об'єктом права власності до моменту реєстрації, навіть за наявності акту [8]. У постанові КС ВС від 13 березня 2024 року у справі № 730/921/21 суд підкреслив, що для новоствореного об'єкта за договором підряду реєстрація є остаточним юридичним фактом, перевищуючи значення акту [9]. Ці позиції ілюструють еволюцію практики до реєстраційної моделі, що забезпечує правову визначеність.

Колізії правового регулювання проявляються у неузгодженості ЦКУ та ГКУ: ЦКУ визначає консенсуальний договір з переходом права за актом, ГКУ – реальний договір з переходом після оплати [2]. Також існує подвійна реєстрація: договору як обтяження та права власності як речового права. Для самобуду об'єкти, збудовані без дозволів, не підлягають реєстрації до узаконова (стаття 376 ЦКУ) [1].

Крім того, виникнення таких правових і економічних категорій, як електронний правочин, електронний підпис, електронний документ та електронна комерція, є свідченням глибокої трансформації суспільної свідомості та способів взаємодії між людьми.

Глобальний розвиток Інтернету кардинально змінив характер цивільного обороту: тепер укладення договору з контрагентом, що перебуває в іншому регіоні чи навіть на іншому континенті, відбувається миттєво і не потребує фізичної присутності сторін.

Ця нова реальність ставить перед цивільним правом принципово інші завдання: необхідно оперативно сформулювати чітке, системне і технологічно адаптоване правове регулювання вже сформованих суспільних відносин.

Саме тому сьогодні існує нагальна потреба в ґрунтовному науковому аналізі, розробці та практичному впровадженні ефективних правових механізмів, які забезпечать стабільне і безпечне функціонування сфери електронної економічної діяльності.

Можна запропонувати певне вдосконалення положень ЦКУ, зокрема додати статтю 875-1 та викласти її в наступній редакції: «Право власності на об'єкт будівельного підряду виникає з моменту його державної реєстрації за актом приймання-передачі». На думку Ю.О. Борисової існують дві форми правочину – усна і письмова, способів же волевиявлення – безліч, тому п. 2 ч. 1 ст. 207 Цивільного кодексу України не передбачено вичерпного переліку технічних засобів зв'язку, за допомогою яких може вчинятися правочин. [10, с. 95]. Тобто можна запровадити електронний акт приймання-передачі через «Дію» з автоматичною реєстрацією, та скоротити строк набувальної давності для добросовісних набувачів до 5 років.

Дані пропозиції обумовлені стрімким проникненням електронних технологій у всі сфери суспільного життя, зокрема в торговельну діяльність, що спричинило появу якісно нового явища – електронної комерції. Основною перешкодою її повноцінного розвитку є не технічні обмеження, а прогалини, неузгодженість і подекуди повна відсутність належного правового регулювання відповідних відносин.

Оскільки цифрові технології дедалі більше стають невід'ємною частиною економічного базису та ключовим сполучним елементом між суб'єктами господарювання, створення сучасної, передбачуваної та ефективної правової бази набуває стратегічного значення для національної економіки. Така правова основа має відповідати кращим світовим практикам і принципам розвитку глобальних ринків електронних товарів та послуг, при цьому внутрішні норми повинні бути узгодженими між собою та не суперечити міжнародно-правовим стандартам.

О.В. Дзера та Н.С. Кузнецова підкреслюють у своєму посібнику, що значний інтерес викликає проблема моменту переходу права власності на об'єкт незавершеного будівництва. Науковці у своїх спільних працях доходять висновку, що за договором будівельного підряду, укладеним до 2012 року (до набрання чинності новою редакцією ст. 331 ЦК України), право власності на незавершене будівництво виникає в замовника автоматично з моменту прийняття об'єкта за актом, навіть без держреєстрації [11]. Після 2012 року державна реєстрація стала конститутивною умовою виникнення права власності, що суттєво послабило позиції замовника у разі банкрутства підрядника [12].

Отже, договір будівельного підряду має подвійну правову природу – зобов'язально- та речово-правову; момент виникнення права власності на новостворений об'єкт потребує уніфікації – від акту до реєстрації; існують системні колізії між ЦКУ, ГКУ та спеціальними законами; судова практика ВС демонструє тенденцію до посилення ролі реєстрації як юридичного факту; пропозиції щодо цифровізації (електронний акт, інтеграція реєстрів) є необхідними для спрощення обігу. Таким чином, 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. Це стане запорукою реалізації конституційного права на власність та інвестиційної привабливості України.

Висновки. Проведене дослідження правової природи договорів будівельного підряду в системі речових прав на нерухоме майно дозволяє сформулювати низку узагальнених теоретичних

і практичних положень, які мають значення для подальшого розвитку цивільного законодавства України, судової практики та інвестиційного клімату.

По-перше, договір будівельного підряду має подвійну правову природу – зобов’язально-правову та речово-правову. З одного боку, він є класичним консенсуальним договором про виконання робіт (ст. 875 ЦКУ), що породжує взаємні зобов’язання сторін щодо створення об’єкта. З іншого – виконання договору безпосередньо пов’язане з виникненням, переходом і захистом речових прав на нерухомість, що виводить його за межі суто зобов’язального регулювання. Така дуалістичність зумовлює необхідність гармонізації норм зобов’язального та речового права, особливо в частині моменту переходу права власності.

По-друге, момент виникнення права власності на новостворений об’єкт залишається однією з найгостріших колізій українського законодавства. Формальне положення ст. 331 ЦКУ про виникнення права з моменту створення речі суперечить вимогам ст. 182 ЦКУ щодо обов’язкової державної реєстрації для нерухомості. Судова практика Верховного Суду послідовно схиляється до реєстраційної моделі, визнаючи юридичне значення права власності лише після внесення запису до Державного реєстру речових прав. Це створює правову визначеність, але водночас породжує ризики для добросовісних набувачів, які можуть втратити майно через бюрократичні затримки або зловживання з боку реєстрів.

По-третє, системні колізії між ЦКУ та ГКУ щодо кваліфікації договору (*консенсуальний vs реальний*) та моменту переходу права власності (*за актом vs після оплати*) призводять до неузгодженості судової практики та правової невизначеності. Особливо гостро це проявляється при кваліфікації договорів як інвестиційних, пайових чи змішаних. Відсутність єдиної законодавчої позиції щодо правової природи таких конструкцій ускладнює захист прав інвесторів і замовників.

По-четверте, проблема самобуду залишається невирішеною на доктринальному та нормативному рівнях. Незважаючи на положення ст. 376 ЦКУ, механізм узаконення самочинного будівництва є надмірно бюрократичним, тривалим і залежним від суб’єктивних рішень місцевих органів. Це створює передумови для корупції та рейдерських захоплень, особливо в умовах воєнного стану та масового відновлення інфраструктури.

По-п’яте, цифровізація реєстраційних процедур відкриває нові можливості, але водночас виявляє прогалини в законодавстві. Запровадження електронного акту приймання-передачі через портал «Дія», автоматична реєстрація права власності за результатами технічного обстеження та інтеграція Державного реєстру речових прав із будівельними дозволами могли б суттєво спростити обіг нерухомості. Проте наразі відсутні нормативні механізми для реалізації таких рішень, а також гарантії захисту від кіберзагроз і помилок у реєстрі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України: Закон України № 435-IV від 16.01.2003. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 08.11.2025).
2. Господарський кодекс України: Закон України № 436-IV від 16.01.2003. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18, № 19-20, № 21-22. Ст. 144. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 08.11.2025).
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 01.07.2004. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 08.11.2025).
4. Луць В.В. Контракти у підприємницькій діяльності. К., 2001. 576 с. URL: http://books.zntu.edu.ua/book_info.pl?id=153824 (дата звернення: 08.11.2025).
5. Янишен В.П. До питання розмежування договорів підряду та договорів про надання послуг. Теорія і практика правознавства. 2013. Вип. 2. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2013_2_15 (дата звернення: 08.11.2025).
6. Коваленко І.А. Договір підряду за законодавством України та законодавством ЄС. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія ПРАВО*. 2023. Вип. 80. С. 185–190. DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2023.80.1.27>.
7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 листопада 2023 року у справі № 916/1174/22. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/115377100> (дата звернення: 12.11.2025).

8. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12 квітня 2023 року у справі № 511/2303/19. URL: https://kma.court.gov.ua/sud4820/gromadyanam/1/samochunne_bydivnuctvo (дата звернення: 12.11.2025).
9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 листопада 2023 р. у справі № 916/1174/22. URL: https://kma.court.gov.ua/sud4820/gromadyanam/1/samochunne_bydivnuctvo_gosp (дата звернення: 12.11.2025).
10. Борисова Ю. До проблеми входження електронної форми правочину в традиційну класифікацію форм правочину. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2011. Вип. 88. С. 93-95. URL: http://visnyk.law.knu.ua/images/pdf/88_2011.pdf (дата звернення: 12.11.2025).
11. Право власності в Україні: Навч. посіб. / За заг. ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової. К., Юрінком Інтер, 2000. 816 с. URL: <https://duikt.edu.ua/ua/lib/1/category/1512/view/947> (дата звернення: 12.11.2025).
12. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. 5-те вид., перероб. і доп. / За ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. К.: Юрінком Інтер, 2013. Т. 1. 832 с. URL: https://jurkniga.ua/contents/naukovo-praktichniy-komentar-tsivlnogo-kodeksu-ukrani-u-2-tomakh.pdf?srsId=AfmBOoq5bKyXSGOXQ6bF1vq2p2R65vGb27rdzl-tasqG5_slMeK5ZDro (дата звернення: 12.11.2025).