

А. В. Гаєриловаспірант кафедри публічного адміністрування
Міжрегіональної академії управління персоналом

РИЗИКИ У ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИНАХ У БУДІВНИЦТВІ

У статті узагальнено ризики, що можуть виникнути за договірних відносин. Досліджено та обґрунтовано необхідність удосконалення договірних відносин та збалансування інтересів сторін шляхом уведення в структуру договірних відносин такої незалежної інституції, як інженер-консультант. Визначено, що у сучасних умовах нормативно-правові акти стосовно зазначеної тематики потребують систематизації та досконалої схеми управління ситуаціями, що ймовірно можуть виникнути під час будівельної діяльності. Обґрунтовано доцільність розроблення примірної форми договору.

Ключові слова: ризик, договірні відносини, галузь будівництва, інженер-консультант, примірна форма договору, будівельна діяльність, Україна.

Постановка проблеми. На сучасному етапі розвитку будівельної галузі одним із нагальних питань є наявність гарантій у договірних відносинах, що відіграє важливу роль для мінімізації ризиків учасників, зацікавлених в успішній реалізації проекту. Однак на сьогодні кількість проблем та ризиків, що безпосередньо пов'язані з регулюванням взаємодії учасників у сфері будівельної діяльності, переважно збільшується. На особливу увагу заслуговує питання стосовно відсутності об'єктивного розподілу ризиків та відповідальності у зв'язку з невизначеністю правового статусу замовника будівництва як суб'єкта та сторони договору.

Виходячи з викладеного, на сьогодні назріло питання щодо доцільності застосування в Україні типових форм договорів підряду з метою справедливого розподілу обов'язків та ризиків (зокрема, фінансових) між сторонами договору та сприяння узгодженості інтересів учасників реалізації інвестиційних проектів. Відповідь на це запитання сформульовано у цьому науковому дослідженні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Релевантність цієї тематики характеризується відсутністю у наукових працях комплексних та систематизованих досліджень щодо визначення різних видів ризиків у будівельній діяльності, а також методів їх попередження та мінімізації.

Варто зазначити, що особливу увагу до цієї проблематики приділено у роботах таких фахівців, як: В. Висоцька І. Килимник, В. Кравченко, О. Медведчук, К. Паливода, В. Поляченко, О. Непомнящий, І. Хараїм та інших.

Проте на сьогодні це питання залишається не досить розкритим та потребує подальшого наукового обґрунтування.

Мета статті. Головною метою цієї роботи є дослідження ризиків, що виникають у договірних відносинах у будівництві та пошук шляхів їх мінімізації.

Виклад основного матеріалу. В умовах глобалізаційних процесів об'єктивною основою специфіки облікового процесу будівельної діяльності є система договорів, що укладаються між господарюючими суб'єктами – учасниками будівництва. Здійснюючи договірні відносини, учасники, а саме замовник та виконавець, несуть низку фінансових і правових ризиків, тобто не виключається можливість судових розглядів.

Здається, що у договірних відносинах мінімізується кількість ризиків, позаяк механізм досить простий: підрядник виконує певну роботу в обумовлений термін, замовник приймає та розраховується за результат.

Вітчизняний учений В. Кравченко у наукових працях, з огляду на міжнародний досвід, зазначає, що зарубіжні економісти, зокрема із США, розрізняють два основні види ризиків у житловому будівництві. Перший з них – це так звані неминучі ризики. У цій ситуації будівельні компанії укладають зі страховими компаніями угоди страхування майна. Другий вид ризиків пов'язаний з неминучою невизначеністю процесу ведення житлово-будівельного бізнесу [4, с. 234]. Запропонований розподіл ризиків є безпосередньою передумовою формування ефективних важелів державного регулювання

для економічного та соціального розвитку будівельної галузі.

Для удосконалення договірних відносин та збалансування інтересів сторін шляхом введення у структуру договірних відносин (договір підряду, договір про надання інженерно-консультаційних послуг) такої незалежної інституції, як інженер-консультант, необхідно визначити характеристики цих механізмів.

Договір будівельного підряду укладається на проведення нового будівництва, капітального ремонту, реконструкції (технічного переоснащення) підприємств, будівель (зокрема, житлових будинків), споруд, виконання монтажних, пусконаладжувальних та інших робіт, нерозривно пов'язаних із місцезнаходженням об'єкта [9].

Договори будівельного підряду в сфері будівельної діяльності спрямовані на регулювання відносин між учасниками та мають ключові пункти, серед яких: предмет та ціна Договору, ризики та страхування, терміни виконання робіт, порядок забезпечення робіт проектно-кошторисною документацією, матеріальними ресурсами, порядок залучення до виконання робіт субпідрядників, організація виконання будівельних робіт, порядок здійснення Замовником контролю за якістю робіт і матеріальних ресурсів, фінансування робіт, приймання-передача закінчених робіт (об'єкта будівництва), права та обов'язки Сторін, проведення розрахунків за виконані роботи, гарантійні строки якості закінчених робіт (експлуатації об'єкта будівництва) та порядок усунення виявлених недоліків (дефектів), відповідальність Сторін та врегулювання спорів, місцезнаходження об'єкта, реквізити і адреси Сторін тощо.

У статті № 875 Цивільного кодексу України зазначено, що «за договором будівельного підряду підрядник зобов'язується збудувати і здати у встановлений строк об'єкт або виконати інші будівельні роботи 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» [9].

На сучасному етапі в практиці будівельної діяльності в Україні починають використовувати міжнародні стандарти, зокрема застосовують договори про надання інженерно-консультаційних послуг, а також відбувається

співпраця з міжнародними організаціями. Міжнародно визнаними формами договорів є Гармонізовані Умови Контракту (2010 р.), Червона Книга (1999 р.), Жовта Книга (1999 р.), Біла Книга (1994 р./2006 р./2017 р.). Червона книга визначає умови контракту на будівництво, підряд на об'єкт присуджується на основі міжнародних конкурсів. Жовта книга застосовується у постачанні обладнання, проектуванні та будівництві. Біла книга містить типовий договір між замовником і консультантом на надання послуг. Існують також Срібна, Зелена, Синя, Оранжева книги. Всі вони – це форми контрактів, що мають відповідне кольорове маркування та разом становлять «Веселку книг FIDIC» [7, с. 3].

Нові умови FIDIC 2017 року прийшли на зміну відомому Виданню контрактів FIDIC 1999 року, які регулювали велику кількість масштабних міжнародних проектів у сфері будівництва та інфраструктури завдяки своїй гнучкості та можливості застосування в умовах різних юрисдикцій. Як такі умови контрактів FIDIC залишаються та залишатимуться «контрактами першого вибору» під час реалізації міжнародних проектів у сфері інфраструктури та будівництва переробних заводів, зокрема в Східній Європі, Африці, Близькому Сході та Азії [2].

На сьогодні інженер-консультант виступає в ролі експерта, який консультує замовника з питань реалізації проекту, займається підбором постачальників і підрядників, об'єктивно і незалежно керує будівництвом на майданчику і повністю супроводжує проект на всіх стадіях. Він несе відповідальність за дотримання норм законодавства у частині делегованих замовником повноважень. У разі потреби його залучають до участі у вирішенні спорів, особливо на етапах досудового (позасудового) врегулювання спорів: управління претензіями, медіація, ад'юдикація через Раду з урегулювання спорів (DAB), арбітраж тощо [5, с. 5].

Контракти FIDIC базуються на англосаксонському праві і водночас адаптуються до вимог законодавства України, яким регламентовано договірні відносини у сфері будівництва, а саме: Цивільного, Господарського кодексів України, Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 року № 668. Контрактна документація, відповідно до якої реалізується проект, складається з двох комплектів: контракту між Клієнтом (Замовник будівництва

за українським законодавством) і Консультантом і контракту між Клієнтом і Підрядником. Ключовою фігурою в контрактах FIDIC є інженер-консультант [7, с. 3].

Слід зауважити, що діяльність інженера-консультанта законодавчо підкріплена нормативно-правовими актами, зокрема:

– Постановою Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2016 року № 1065 «Про затвердження вимог щодо проведення контролю якості робіт з нового будівництва, реконструкції та ремонту автомобільних доріг загального користування»;

– Наказом Міністерства соціальної політики України від 23 червня 2017 року № 1050 «Про затвердження Мінімальних вимог з охорони праці на тимчасових або мобільних будівельних майданчиках»;

– Наказом Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 26 жовтня 2017 року № 1542 «Про затвердження зміни № 6 до Національного класифікатора України ДК 003:2010»;

– Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 8 серпня 2017 року № 192 «Про внесення змін до Довідника кваліфікаційних характеристик професій працівників», Випуск 64 «Будівельні, монтажні та ремонтно-будівельні роботи» (зі змінами, внесеними наказом від 29.12.2017 № 350).

– Наказом Національного органу стандартизації від 16 квітня 2018 року № 102 «Про прийняття змін до національних нормативних документів».

Однак аналіз нормативно-правового регулювання договірних відносин у будівництві [1; 6; 9] та практики застосування вітчизняного законодавства дає змогу виокремити низку недоліків у формуванні та реалізації державної договірної політики, серед яких:

– відсутність оптимального розподілу ризиків та відповідальності у зв'язку з невизначеністю правового статусу замовника будівництва як суб'єкта та сторони договірних відносин;

– недосконалість механізмів досудового (позасудового) врегулювання спорів під час укладання та реалізації договорів будівельного підряду;

– перешкоди у використанні міжнародно визнаних форм будівельних контрактів під час укладання договорів будівельного підряду на теренах Української держави;

– неузгодженість понятійно-категорійного апарату стосовно назви договорів, предметом

яких є виконання робіт із будівництва об'єкта та виконання інженерних досліджень;

– наявність у нормативно-правових актах нерелевантних норм, неузгодженості нормативно-правових документів, правових складнощів та протиріч.

З огляду на ситуацію, що склалася на сьогодні, доцільно опрацювати питання розроблення примірної форми договору на надання інженерно-консультаційних послуг, що базуватиметься на законодавстві України (Цивільний та Господарський кодекси України), матиме структуру, наближену до міжнародно визнаних форм контрактів, – загальні умови з урахуванням визначених ЦКУ і ГКУ істотних умов та особливі умови у формі додатків.

Договір на надання інженерно-консультаційних послуг, який базуватиметься на законодавстві України, є одним із найскладніших господарських договорів у сучасній практиці з безліччю істотних умов та складнощів. Найчастіше укладення договору у будівельній галузі вимагає участі декількох фахівців: юриста, головного інженера, фахівця зі складання кошторису.

Укладаючи договір на надання інженерно-консультаційних послуг, перш за все необхідно переконатися в тому, що у сторін договору наявні необхідні дозвільні документи, такі як: атестат будівельної організації на відповідний клас складності, свідоцтво про технічну компетентність, для деяких робіт – також сертифікат будівельних робіт, систему якості підприємства. Причому дозвільна документація може знадобитися не тільки підряднику, але в деяких випадках і замовнику.

За цим договором підрядник має зобов'язатися виконати комплекс робіт із будівництва, реконструкції, комплексного технічного переозброєння чи ремонту (капітального ремонту) об'єкта та здати результат робіт замовнику, а замовник зобов'язується прийняти результат робіт та сплатити обумовлену суму в порядку, передбаченому договором.

Варто враховувати, що роботи, передбачені договором на надання інженерно-консультаційних послуг, мають виконуватися в обсязі, зазначеному у зведеній таблиці обсягів та вартості матеріалів, обладнання, робіт, послуг та в терміни згідно з графіком виконання робіт, послуг і поставок.

Слід зауважити, що одним із головних елементів змісту оновлених будівельних контрактів має стати розподіл відповідальності між

сторонами контракту. Зазвичай це так звані «контрактні ризики», тобто ризики, що випливають із зобов'язань сторін за укладеним контрактом. Єдиний спосіб мінімізувати такі ризики – це зняття з себе відповідальності, в тому числі і шляхом передачі відповідальності іншій стороні, тобто зняття контрактного ризику може бути реалізовано до підписання контракту або (рідко) під час його виконання шляхом укладення «Додаткової угоди». Мінімізувати такі ризики можливо шляхом підвищення якості управління в частині, що стосується кожної зі сторін.

Найбільші ризики найчастіше бере на себе «пасивний» учасник, тобто сторона договору, що залишилася поза безпосередньою участю в його складанні. Коли готовий проект підрядного договору пропонує підрядник, він може спланувати та побудувати договірні відносини свідомо на шкоду інтересам замовника. З іншого боку, замовник, який має широкий вибір альтернативних виконавців на ринку підрядних послуг, часто бере ініціативу з розроблення тексту документа на себе, диктує свої умови підряднику, цим самим пригнічує його права та матеріальні інтереси.

Розподіл ризиків між замовником і підрядником має відбуватися за рівними умовами, а саме:

- кожна зі сторін має нести відповідальність за чітко встановленими у договорі зобов'язаннями та виконувати їх;
- кожна сторона має право на компенсації у разі порушення своїх зобов'язань іншою стороною;
- кожна сторона має право на компенсації у разі виникнення несприятливих обставин, що неможливо було передбачити завчасно.

Слушно, що типовими формами контрактів FIDIC передбачено механізм урахування особливостей законодавства країни, у якій такі форми контрактів застосовуються, а також специфіки кожного об'єкта будівництва. Для цього в контракті присутні дві частини: Загальні умови контракту та Особливі умови, які прописуються сторонами залежно від особливостей національного законодавства та особливостей проекту. Окрім типових форм контрактів, FIDIC публікує докладні коментарі, методичні посібники та рекомендації щодо застосування кожного із зазначених типових контрактів, нормативи контрактної документації та угод між замовником і консультантом, форми для проведення тендерів, інформаційні дані для інженерів-кон-

сультантів, замовників, кваліфікаційні анкети, звіти про заходи, організатором яких виступає FIDIC, а також інші документи, що регламентують відносини між учасниками інвестиційно-будівельної діяльності. Умови типових контрактів, розроблені FIDIC, перекладені багатьма мовами і широко використовуються під час виконання як міжнародних, так і національних будівельних проектів. Ці документи застосовують Міжнародний і Європейський банки розвитку і реконструкції, державні і приватні замовники багатьох країн світу [8].

На думку І. Килимник та В. Висоцької, будівельні контракти, укладені за формами FIDIC, порівняно з договорами підряду, які застосовуються в Україні, мають більшу деталізацію як загальних, так і особливих умов, що дає змогу забезпечити високий рівень контролю цільового використання коштів і координацію дій усіх учасників проекту. Як результат під час використання контрактів FIDIC завдяки покращенню контролю процесу замовник зможе більш якісно контролювати витрати коштів, що знизить вартість будівництва загалом [3, с. 158].

Отже, застосування договору на надання інженерно-консультаційних послуг є прерогативою соціально-економічного розвитку. Наведена вище характеристика договору у галузі будівельної діяльності свідчить про те, що за сучасних умов доцільне надання пропозицій Міністерству регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України щодо розгляду питання про розроблення та запровадження в Україні примірної форми договору про надання інженерно-консультаційних послуг.

Висновки і пропозиції. За результатами наукового дослідження можна зробити такі висновки. Питання щодо систематизації ризиків, що виникають під час виконання сторонами обов'язків, визначених положеннями договорів підряду в Україні, широко обговорюються вітчизняними фахівцями з питань договірних відносин. Важливим на сьогодні є питання науково-теоретичного та нормативно-правового закріплення фактичного статусу контрактів, що пов'язані з використанням у вітчизняному правовому полі комбінованих форм договорів. На сьогодні вже створені всі необхідні передумови для прийняття відповідних рішень та здійснення ефективних заходів щодо мінімізації можливих ризиків. Очевидно, що застосування типових форм договорів підряду сприяє узгодженню

інтересів замовників і підрядників, а також справедливому розподілу ризиків (зокрема, фінансових) між учасниками реалізації проектів.

Однак для цього необхідно розроблення примірної форми договору на надання інженерно-консультаційних послуг, яка базуватиметься на вимогах, встановлених законодавством України (Цивільний та Господарський кодекси України), і матиме структуру, наближену до міжнародно-визнаних типових форм контрактів – загальні умови, які враховуватимуть визначені на законодавчому рівні істотні умови та особливі умови.

Перспективи подальших досліджень та публікацій полягають в опрацюванні питання удосконалення договірних відносин та збалансуванні інтересів сторін шляхом уведення у структуру договірних відносин такої незалежної інституції, як інженер-консультант.

Список використаної літератури:

1. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січ. 2003 р. № 436-IV. ВВР України. URL: https://urist-ua.net/кодекси/господарський_кодекс_україни/стаття_317/
2. Запровадження нових умов контрактів FIDIC. Wolf theiss client ALERT. URL: https://www.wolftheiss.com/fileadmin/content/6_news/clientAlerts/2017/2017_Q4/17_12_06_CA_Launch_of_New_FIDIC_Contract_conditions_final_Ukrainian_version.pdf
3. Килимник І.І. Використання будівельних контрактів Фідік під час впровадження інфраструктурних проектів у будівництві в Україні / І.І. Килимник, В.Г. Висоцька. Економіко-правові засади формування та розвитку регіональної інфраструктури в умовах децентралізації економіки України: матеріали Всеукр. наук.-практ. інтернет-конф., присвяченої 100-річчю НАН України (1–28 лютого 2018 р.). С. 155–158. URL: http://eprints.kname.edu.ua/50169/1/ilovepdf_com-156-159.pdf
4. Кравченко В.І. Основи житлової економіки / В.І. Кравченко, К.В. Паливода, В.А. Поляченко. Київ: Основа, 2007. 416 с.
5. Непомнящий О. Інженер-консультант: суб'єкт господарювання і фахівець / О. Непомнящий, А. Гаврилов, О. Медведчук, І. Хараїм. Вісник будівельника. № 2 (5). 2018. С. 4–14. URL: <http://strategia.gov.ua/wp-content/uploads/2018/05/stattia-inzhener-konsultant.pdf>
6. Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві: Постанова Кабінету Міністрів України від 1 серп. 2005 р. Офіц. вісн. України. 2005. № 31 (ч. 2). Ст. 1867. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/668-2005-%D0%BF>
7. Типові проформи контрактів FIDIC. Інформаційна довідка. Гільдія інженерів технічного нагляду за будівництвом об'єктів архітектури. URL: http://www.gitn.org.ua/news/Tipoviproformik_ontraktivFIDICInformatsiyadovidka/
8. Хараїм І.В. Співробітництво з міжнародними організаціями для модернізації публічної політики управління ризиками в будівництві. Актуальні проблеми державного управління. № 1(53). 2018. С. 1–6. URL: <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/apdu/2018-1/doc/2/07.pdf>
9. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435 IV. Відомості Верховної Ради України. 2018. № 40–44. Ст. 356. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435_15

Гаврилов А. В. Риски при договорных отношениях в строительстве

В статье идентифицированы риски, которые могут возникнуть при договорных отношениях. Исследованы и обоснованы вопросы по совершенствованию договорных отношений и сбалансированию интересов сторон путем введения в структуру договорных отношений такого независимого института, как инженер-консультант. Определено, что в современных условиях нормативно-правовые акты по указанной тематике требуют систематизации и совершенной схемы управления ситуациями, которые могут возникнуть во время строительной деятельности. Обоснована необходимость принятия Министерством регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины названной формы договора в качестве примерной формы.

Ключевые слова: *риск, договорные отношения, отрасль строительства, инженер-консультант, примерная форма договора, строительная деятельность, Украина.*

Havrylov A. V. Risks in contractual relations in construction

The article identifies risks that may arise in contractual relations. The question of improving contractual relations and balancing the interests of the parties by introducing into the structure of contractual relations of such an independent institution as an engineer-consultant is investigated and grounded. It is determined that in the current conditions the legal acts concerning the aforementioned subjects require systematization and the perfect control of situations management, which are likely to arise during the construction activity. The necessity for the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine to accept the form of the contract as an exemplary form is substantiated.

Key words: *risk, contractual relations, construction industry, consultant engineer, model form of agreement, construction activity, Ukraine.*