

І. А. Слободська,
старший викладач

М. В. Стешенко,
студентка

ДОГОВІР БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ ЯК РЕГУЛЯТОР ВІДНОСИН У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА

Національний авіаційний університет
проспект Космонавта Комарова, 1, 03680, Київ, Україна
E-mail: slobodska_irina@ukr.net

Мета: дослідити правову природу договірних відносин у будівельній галузі. **Методи дослідження:** у роботі було використано загальнонаукові та спеціальні методи пізнання правових явищ. Зокрема, застосування системно-функціонального методу сприяло визначенню функціонального призначення договору будівельного підряду. За допомогою формально-догматичного методу дослідження було виділено найважливіші юридичні конструкції договору будівельного підряду. Порівняльно-правовий метод використовувався при порівнянні нормативно-правових актів України та зарубіжного законодавства у сфері регулювання підрядних відносин за державним замовленням. **Результати:** визначено шляхи вдосконалення правового регулювання підрядних відносин у будівництві, проаналізовано зміст договірних відносин у будівельній галузі. **Обговорення:** сучасні ринкові відносини у будівельній галузі неможливо уявити без договору підряду, адже недоліки договірної регуляції зменшують можливості захисту прав сторони, яка зазнала збитків від неналежного підрядника. Економічна необхідність та юридична складність будівельного підряду з притаманною йому складною системою договірних зв'язків зумовлює необхідність його детального правового регулювання.

Ключові слова: підряд; будівельний підряд; капітальне будівництво; проектно-кошторисна документація; замовник; підрядник; будівельні роботи; об'єкт будівництва.

Постановка проблеми та її актуальність. Сьогодні в Україні розпочато нові програмні реформи розвитку економіки України, тому договір будівельного підряду набуває особливого значення, оскільки саме договір як угода, що ґрунтується на вільному волевиявленні сторін, стає основним регулятором відносин між учасниками будівництва на всіх етапах будівельної діяльності – від проектування до введення об'єкта в дію. Особливо це стосується таких галузей господарства як транспортне будівництво. Сьогодні законодавство не встановлює спеціальних вимог до замовника будівництва (така діяльність не підлягає ліцензуванню чи сертифікації), але водночас покла-

дає на нього серйозні повноваження та встановлює досить жорстку відповідальність [3, с. 87]. Крім того, існують проблеми виконання договорів, часто підрядник не вчасно виконує роботи по будівництву та переносить строки виконання робіт або просить переглянути кошторис. Тому, належне правове регулювання цих питань дасть можливість запропонувати бачення у належному формулюванні договірних відносин у сфері будівництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання правової природи договірних відносин у будівельній галузі досліджували такі науковці, як М.С. Біленко, М.І. Брагінський, С.Я. Вавженчук, В.В. Вітрянський, А.В. Гаврилов, Г.М. Гриценко,

Н.С. Кузнецова, В.В. Луць, В.Ф. Чигир та інші.

Мета статті – дослідити поняття договору будівельного підряду та його істотні умови: предмет договору, строк та ціну як регулятора будівельних відносин.

Виклад основного матеріалу. Сучасні ринкові відносини у будівельній галузі неможливо уявити без договору підряду, адже, як свідчить судова практика, у даній сфері недоліки договірної регуляції зменшують можливості захисту прав сторони, яка зазнала збитків від неналежного підрядника. У зв'язку з активністю на ринку будівництва актуальність тематики договірних відносин не лише не знижується, але й має тенденцію до збільшення.

Згідно з ч. 1 ст. 837 Цивільного кодексу України [1] за договором підряду одна сторона (підрядник) зобов'язується на свій ризик виконати певну роботу за завданням другої сторони (замовника), а замовник зобов'язується прийняти та оплатити виконану роботу. На практиці договір підряду найчастіше визначають як договір про виконання робіт, оскільки предметом договору підряду є матеріальний результат.

За будь-яких умов будівельний підряд стоюється значної частини суспільних відносин. Посиліше інтерес до цієї договірної конструкції складна економічна ситуація, адже інвестори все пильніше придивляються до процесу будівництва нерухомих об'єктів. Економічна необхідність та юридична складність будівельного підряду з притаманною йому складною системою договірних зв'язків зумовлює необхідність його детального правового регулювання. Саме підряд, а не купівля-продаж і не надання послуг викликає найбільшу кількість суперечок фахівців і учасників господарських відносин у зв'язку з тим, що предметом договору деякі фахівці розглядають як сам процес, так і результат. Тому договори підряду викликають такий інтерес до вивчення.

ЦК України закріпив такі різновиди договору підряду: побутовий підряд (статті 865-874), будівельний підряд (статті 875-886), підряд на проектні та пошукові роботи (статті 887-891). Виокремлення зазначених різновидів договору підряду пов'язано з особливостями застосування до них загальних положень про підряд.

Вони застосовуються лише у тому випадку, якщо правилами ЦК про окремі різновиди договору підряду не передбачені спеціальні правила. Слід також наголосити на тому, що до договору підряду, за яким замовником є споживач, застосовується законодавство про захист прав споживачів.

Так, на думку С.Я. Вавженчука «договір будівельного підряду виокремлюється законодавцем через наявність специфічного характеру робіт, які мають місце в складній сфері будівництва. Зрозуміло, що початок таких робіт має бути погоджений з юридичними процедурами щодо виділення відповідної земельної ділянки, отримання дозволів та погоджень органів, які здійснюють нагляд і контроль за здійсненням будівництва, пожежну, екологічну, санітарну безпеку, затвердження проектно-кошторисної документації і т.п. [2, с. 9].

Договір будівельного підряду, на думку А.В. Гаврилова [3, с. 88], 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. Ризиками при реалізації договорів будівельного підряду в Україні є наявність у нормативно-правових актах неактуальних (не приведених у відповідність до актів вищої юридичної сили) норм щодо скріплення печатками підписів сторін як умови укладання договору будівельного підряду та обов'язку замовника оплатити підрядникові виконані до консервації роботи та відшкодувати йому витрати, пов'язані з консервацією об'єкта будівництва. Однак договір підряду вважається укладеним з моменту його підписання сторонами та скріплення підписів печатками, а також нотаріального посвідчення, якщо це передбачено законом або домовленістю сторін (пункт 11 Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 р. № 668 [3, с. 87-91].

Усі нормативні акти у сфері будівництва прийнято поділяти на нормативно-правові та нормативно-технічні (наприклад, будівельні норми, правила, стандарти тощо). До особливостей дого-

вору будівельного підряду в більшості випадків відносять його триваючий характер. Тобто, він розрахований на врегулювання відносин, які є за своєю суттю довготриваючими. Адже строк виконання будівельних робіт залежить від волевиявлення сторін договору та від технологічних циклів будівництва, погодних умов і т.п. Складність будівельного підряду зумовлена охопленням широкого кола суспільних відносин у сфері будівництва. Тому будівельний підряд характеризується складною та багаторівневою структурою договірних зв'язків. Адже договір будівельного підряду, окрім виконання основної функції, також дотичний до відносин у сфері поставки, схову, послуг. Складність договірних зв'язків полягає ще й у тому, що договір будівельного підряду може охоплювати нове будівництво, капітальний ремонт, реконструкцію (технічне переоснащення) підприємств, будівель (зокрема, житлових будинків), споруд, виконання монтажних, пусконаладжувальних та інших робіт, нерозривно пов'язаних із місцезнаходженням об'єкта. Як наслідок, наука договірних права та законодавець продовжують знаходитися в пошуку збалансованого підходу до впровадження доктрини будівельного підряду [2, с. 10].

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 (ч. 1 ст. 875 ЦК).

Підрядником за договором є будівельна чи будівельно-монтажна організація, яка має ліцензію на виконання будівельних робіт. Підрядник відповідає за недоліки робіт в межах гарантійного строку, якщо він не доведе, що дефекти сталися внаслідок природного зносу об'єкта, неправильної експлуатації чи неналежного ремонту. За загальним правилом гарантійний строк за договором будівельного

підряду становить 10 років від дня прийняття об'єкта замовником, якщо більший строк не встановлений договором чи законом [4, с. 112].

Крім загальних обов'язків, передбачених договором підряду, на замовника покладаються обов'язки:

- 1) надати земельну ділянку для будівництва;
- 2) передати підряднику проектно-кошторисну документацію (тобто документацію, яка визначає обсяг та зміст робіт, їх вартість, вартість матеріалів, устаткування тощо);
- 3) отримати необхідні дозволи на проведення будівельних робіт [5, с. 361].

Договір будівельного підряду, будучи видом договору підряду, має всі родові ознаки, властиві останньому. По-перше, договір будівельного підряду спрямований на виконання робіт відповідно до завдання замовника. По-друге, договір будівельного підряду спрямований на виконання тільки таких робіт, які передбачають одержання результату, відокремленого від самої роботи. По-третє, результат робіт має індивідуальний характер. Крім названих ознак, договір будівельного підряду, як зазначає Г.М. Гриценко, має ряд видових відмінностей, а саме: виконання робіт на об'єкті нерухомості, що нерозривно пов'язаний із землею; виконання робіт, спрямованих на підвищення міцності, стійкості, надійності будинку і спорудження та (або) монтажу обладнання на зазначених об'єктах [6, с. 39].

М.І. Брагінський та В.В. Вітрянський вважають, що у складі ознак, які є необхідними і достатніми для виділення підряду, може бути названо три: по-перше, виконання роботи відповідно до завдання замовника; по-друге, обов'язки підрядника виконати роботу і передати результат замовникові, а також кореспондуючі їм обов'язки замовника – прийняти результат та оплатити його; по-третє, предмет договору має завжди індивідуальний характер [7, с. 15]. Однак ознаки, виділені цими авторами у перших двох пунктах, певною мірою властиві й договорам про надання послуг.

На думку окремих вчених, істотними, характерними ознаками договору підряду є такі: а) предметом договору підряду є результат роботи; б) підрядник має виконати роботу власними коштами, тобто із власного матеріалу, власними

силами і засобами, якщо інше не передбачено договором; в) робота повинна бути виконана підрядником на власний ризик, якщо інше не передбачено договором або законом; г) замовник має оплатити роботу підрядникові за умови, що вона виконана належним чином, тобто доброякісно і в обумовлений строк, а не будь-яку роботу [8, с. 5].

Істотною ознакою, яка характеризує договори підряду, є те, що підрядник зобов'язується виконати роботи власними силами і засобами, якщо інше не передбачено договором. За загальним правилом, закріпленим у ч. 1 ст. 839 ЦК України, підрядник повинен виконати роботу, визначену договором підряду, із власного матеріалу і власними засобами, якщо інше не встановлено договором. При цьому підрядник відповідає за надання доброякісних матеріалів, а також за надання матеріалів чи устаткування, обтяженими правами третіх осіб (ч. 2 ст. 839 ЦК України).

На думку М.С. Біленко [9, с. 104-106], аналіз визначення договору будівельного підряду дає достатні підстави для висновку про те, що це – консенсуальний, двосторонній (взаємний) та оплатний договір. Так, консенсуальність договору будівельного підряду означає, що він визнається укладеним у момент одержання особою, що направила оферту, акцепту.

Експерти зазначають, що договір будівельного підряду є ключовим інститутом галузі будівельного права та виступає в якості основного механізму, завдяки якому у сторін є можливість вибудувувати взаємини, беручи до уваги свої інтереси та фінансові можливості. Привабливість будівельного підряду полягає в можливості спеціалізуватися на конкретному виді будівельного підряду, або одночасному здійсненні декількох таких видів робіт, тобто комплексному [3, с. 87-91].

Законодавче поле України не містить уніфікованого підходу до врегулювання підрядних відносин у сфері будівництва. Господарський кодекс України здійснює правове регулювання цих відносин на підставі положень глави 33 «Капітальне будівництво» шляхом норм про договір підряду на капітальне

будівництво. Як зазначає Н.С. Кузнєцова, у зв'язку зі створенням уніфікованого режиму правового регулювання підрядних відносин Цивільний кодекс України відмовився від виключного використання терміну «капітальне будівництво», яким традиційно позначалися підрядні правовідносини, названі ЦК будівельним підрядом [10, с. 414].

Отже, базовою істотною умовою договору є його предмет. Так, предметом означеного договору автори виділяють: 1) закінчене будівництво та готовий до здачі об'єкт будівництва; 2) виконання робіт та їх результат; 3) діяльність підрядника з побудови об'єкта будівництва [3, с. 336].

В.Ф. Чигир теж приходиться до висновку, що до предмету договору будівельного підряду можливо віднести: 1) закінчений об'єкт будівництва; 2) комплекс загальнобудівельних робіт чи спеціальних робіт [11, с. 80]. З аналізу наведеного можна констатувати, що автори відносять до предмету договору будівельних робіт лише один із його видів.

Відсутність єдиного підходу із досліджуваного питання знаходить своє відображення і при аналізі окремих видів договорів підрядного типу. Так, у юридичній літературі можна зустріти окремі підходи щодо питання про предмет договору будівельного підряду.

Відповідно до однієї із позицій предмет договору будівельного підряду є неподільним (єдиним), виходячи із чого прихильники цієї концепції доходять висновку, що предметом договору будівельного підряду може бути один із трьох варіантів: 1) закінчене будівництво і готовий до здачі об'єкт будівництва; 2) предмет складається із двох елементів – виконання робіт та їх результату; 3) діяльність підрядника з побудови об'єкта будівництва.

На думку інших вчених, існує два предмети договору будівельного підряду: матеріальний, що є результатом робіт, і юридичний – діяльність сторін за договором будівельного підряду. Аналізуючи різні точки зору, констатуємо, що її автори припускають можливість існування альтернативних предметів договору будівельного підряду: або закінчений об'єкт будівництва, або комплекс загальнобудівельних чи спеціальних робіт. Слід зазначити, що договір підряду як

юридичний факт є підставою виникнення складних зобов'язальних правовідносин. З боку підрядника виникає зобов'язання виконати роботи та здати їх результат замовникові, з боку останнього виникає грошове зобов'язання сплатити обумовлену договором суму [2, с. 9-13].

Стаття 610 ЦК України вирізняє два види порушення договірних зобов'язань: а) невиконання; б) виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання. Однак у законі відсутні чіткі критерії для їх розмежування. Тому, на думку В.В. Луця, у кожному конкретному випадку слід виходити з характеру порушення зобов'язання: при невиконанні відсутні будь-які ознаки виконання зобов'язання, його взагалі немає; при неналежному виконанні – зобов'язання виконане, проте з порушенням пред'явлених до нього вимог (умов щодо місця, часу, предмета тощо) [12, с. 443-444].

Невиконання або неналежне виконання договору підряду може статися внаслідок порушення договірних зобов'язань замовником або підрядником. Порушення замовником договірних зобов'язань, як правило, покладає на нього лише обов'язок виплатити підряднику винагороду в повному об'ємі (ч. 2 ст. 850 ЦК України).

Окрему увагу необхідно звернути й на проблемні питання, пов'язані з формою укладення договору підряду. Глава 61 ЦК України [3] не визначає договір підряду як договір, щодо якого має бути витримана письмова форма, але на практиці виникають ситуації, коли недобросовісний замовник апелює тим, що між сторонами не укладено письмового договору. В даному випадку вирішальне значення має позиція Вишого господарського суду України. Згідно з положеннями п. 1 Оглядового листа Вишого господарського суду України «Про практику вирішення спорів, пов'язаних із виконанням договорів підряду (за матеріалами справ, розглянутих у касаційному порядку Вищим господарським судом України) від 18.02.2013 р. № 01-06/374/2013 договір підряду може бути укладений у спрощений спосіб шляхом підписання актів здачі-приймання

виконаних робіт.

Висновки. Проблематику нормативно-правового регулювання та практики застосування договору будівельного підряду було обґрунтовано бурхливим розвитком будівельної галузі. Визначено, що під договором будівельного підряду розуміється договір, у силу якого підрядник бере на себе обов'язок у встановлений договором термін виконати визначені договором будівельні роботи, а замовник зобов'язаний прийняти результат робіт, оплатити його, а також створити підряднику необхідні для виконання робіт умови відповідно до умов договору. Очевидно, що нормативно-правові аспекти даної галузі потребують систематизації та досконалої схеми управління ситуаціями, що виникають під час даної діяльності. Зазначено, що на сьогодні потрібне створення умов для застосування вітчизняними суб'єктами господарювання міжнародно-визнаних форм будівельних контрактів, міжнародних звичаїв, рекомендацій міжнародних організацій як механізмів подолання вад правового регулювання договірних відносин у будівництві. Сьогодні законодавство не встановлює спеціальних вимог до замовника будівництва (така діяльність не підлягає ліцензуванню чи сертифікації), але водночас покладає на нього серйозні повноваження та встановлює досить жорстку відповідальність. Однак виправлення даної ситуації можливе завдяки вдосконаленню терміну «замовник будівництва» у законодавчих актах України та формуванню чіткого визначення та систематизації функцій замовника будівництва з розподілом на власні функції та такі, що можуть бути делеговані. Проблеми та ризики під час реалізації договорів будівельного підряду в Україні залишаються досить відкритим питанням у сучасному становищі країни.

Література

1. Цивільний кодекс України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст. 356.
2. Вавженчук С. Істотні умови договору будівельного підряду. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. № 8. С. 9-13.
3. Гаврилов А.В. Проблеми і ризики при реалізації договорів будівельного підряду в Україні: державно-управлінський аспект. *Інвестиції*,

практика та досвід. 2018. № 13. С. 87-91.

4. Погрібний С.О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України: монографія. Київ: Правова єдність, 2009. 342 с.

5. Ізарова І.О. Правова природа договорів підряду у сфері проектування. *Держава і право*. 2011. Вип. 53. С. 360-365.

6. Гриценко Г.Н. Правовое регулирование отношений строительного подряда: состояние и перспективы. *Вісник Східноукраїнського нац. ун-ту ім. Володимира Даля*. 2006. № 4 (98). Ч. 2. С. 39-45.

7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. Москва. Статут, 2007. 1088 с.

8. Гриняк А.Б. Договірне регулювання підрядних відносин у підприємницькій діяльності. *Підприємництво, господарство і право*. 2015. № 9. С. 3-7.

9. Біленко М.С. Правова природа договору будівельного підряду. *Питання розвитку договірних відносин*. 2017. № 2. С. 104-106.

10. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 2-е вид., перероб. і доп. / за ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.) Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 1088 с. Т. 2. С. 179.

11. Чигир В.Ф. Договоры подряда по капитальному строительству. Минск: Изд-во Белорусского гос. ун-та, 1958. 203 с.

12. Луць В.В. Контракты в підприємницькій діяльності: навч. посіб. 2-е вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 576 с.

References

1. Civilnij kodeks Ukrajini vid 16 sich. 2003 r. № 435-IV. *Vidomosti Verhovnoyi Radi Ukrajini*. 2003. №№ 40-44. St. 356.

2. Vavzhenchuk S. Istotni umovi dogovoru budivelnogo pidryadu. *Pidpriyemnictvo, gospodarstvo i pravo*. 2018. № 8. S. 9-13.

3. Gavrilov A.V. Problemi i riziki pri realizaciyi dogovoriv budivelnogo pidryadu v Ukrayini: derzhavno-upravlinskij aspekt. *Investiciyi, praktika ta dosvid*. 2018. № 13. S. 87-91.

4. Pogribnij S.O. Mehanizm ta principi reguluvannya dogovirnih vidnosin u civilnomu pravi Ukrajini: monografiya. Kiyiv: Pravova yednist, 2009. 342 s.

5. Izarova I.O. Pravova priroda dogovoriv pidryadu u sferi proektuvannya. *Derzhava i pravo*. 2011. Vip. 53. S. 360-365.

6. Gricenko G.N. Pravovoe regulirovanie otnoshenij stroitel'nogo podryada: sostoyanie i perspektivy. *Visnik Shidnoukrayinskogo nac. un-tu im. Volodimira Dalya*. 2006. № 4 (98). Ch. 2. S. 39-45.

7. Braginskij M.I., Vitryanskij V.V. Dogovornoe pravo. Kniga tretya: Dogovory o vypolnenii rabot i okazanii uslug. Moskva. Statut, 2007. 1088 s.

8. Grinyak A.B. Dogovirne reguluvannya pidryadnih vidnosin u pidpriyemnickij diyalnosti. *Pidpriyemnictvo, gospodarstvo i pravo*. 2015. № 9. S. 3-7.

9. Bilenko M.S. Pravova priroda dogovoru budivelnogo pidryadu. *Pitannya rozvitku dogovirnih vidnosin*. 2017. № 2. S. 104-106.

10. Naukovo-praktichnij komentar Civilnogo kodeksu Ukrajini: u 2 t. 2-e vid., pererob. i dop. / za red. O.V. Dzeri (ker. avt. kol.) N.S. Kuznyecovoyi, V.V. Lucyu. Kiyiv: Yurinkom Inter, 2006. 1088 s. T. 2. S. 179.

11. Chigir V.F. Dogovory podryada po kapitalnomu stroitelstvu. Minsk: Izd-vo Belorusskogo gos. un-ta, 1958. 203 s.

12. Luc V.V. Kонтракты в підприємницькій діяльності: навч. посіб. 2-е вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 576 с.

A CONSTRUCTION CONTRACT AS A REGULATOR OF RELATIONS IN A CONSTRUCTION SPHERE

National Aviation University
Kosmonavta Komarova Avenue, 1, 03680, Kyiv, Ukraine
E-mail: filyk.n@ukr.net

Objective: to explore the legal nature of contractual relations in the construction industry. **Methods of research:** general and special methods of knowledge of legal phenomena were used in the work. In particular, the application of the system-functional method helped to determine the functional purpose of the contract of construction contract. Using the formal-dogmatic method of research, the most important legal constructs of the contract of construction contract were identified. The comparative-legal method was used when comparing the normative-legal acts of Ukraine and foreign legislation in the sphere of regulation of contractual relations by state order. **Results:** the ways of improving the legal regulation of contractual relations in construction were determined, the content of contractual relations in the construction industry was analyzed. **Discussion:** modern market relations in the construction industry cannot be imagined without a contract, because the shortcomings of the contractual regulation reduce the ability to protect the rights of the contracting party. The economic necessity and legal complexity of the construction contract with its complex system of contractual relations, necessitates its detailed legal regulation.

The problems of normative-legal regulation and practice of application of the contract of construction contract were justified by the rapid development of the construction industry. It is determined that the contract of construction contract means the contract, by virtue of which the contractor undertakes the obligation to perform the construction works specified in the contract within the term specified by the contract, and the customer is obliged to accept the result of the works, to pay for it, and to create the contractor necessary for the execution of the works conditions in accordance with the terms of the contract. It is obvious that the regulatory and legal aspects of the industry require a systematic and perfect scheme for managing the situations that arise during the activity. It is stated that today it is necessary to create conditions for the use of internationally recognized forms of construction contracts, international customs, recommendations of international organizations as mechanisms for overcoming the defects of legal regulation of contractual relations in construction.

Today, the legislation does not impose specific requirements on the contracting authority (such activity is not subject to licensing or certification), but at the same time it imposes serious powers on it and places fairly rigid liability. However, this situation can be remedied by improving the term «construction contractor» in Ukrainian legislation and forming a clear definition and systematization of the construction contractor's functions with a division into their own functions and those that can be delegated. The problems and risks involved in the implementation of construction contracts in Ukraine remain an open question in the current state of the country.

Keywords: a contractor's agreement; a construction contract; capital construction; design-estimate documentation; a customer; a contractor; construction works; an object of construction.