

УДК 347.44:69

DOI <https://doi.org/10.32782/pyuv.v5.2025.7>**Н. М. Денисяк***orcid.org/0000-0002-6806-5017**кандидат юридичних наук, доцент,**доцент кафедри цивільно-правових дисциплін та статистики
Міжнародного гуманітарного університету*

ЦИВІЛЬНА ДІЄЗДАТНІСТЬ СТОРІН У ДОГОВОРАХ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

Будівельна галузь України характеризується складною системою договірних відносин, де ключову роль відіграють договори підряду. Особливістю таких угод є значні обсяги інвестицій, чіткі терміни виконання та багатоступеневий ланцюг субпідряду, що підвищує вимоги до правосуб'єктності сторін.

На думку О. Ф. Скакун, правосуб'єктність – це самостійна правова категорія, що існує поряд з правами та обов'язками, вона відображає правову здатність особи бути носієм прав та обов'язків і становить постійний громадянський статус особи, а не спроможність чи здатність володіння правами. Тобто правосуб'єктність є передумовою набуття суб'єктивних прав. Зміст правосуб'єктності розглядається вченою як певний набір суб'єктивних прав кожної особи [1, с. 535–536]. Цивільна дієздатність учасників договірних зобов'язань виступає фундаментальною передумовою їхньої дійсності, визначаючи правові наслідки укладення та виконання угод.

Актуальність дослідження зумовлена практикою визнання договорів будівельного підряду недійсними через відсутність чи обмеження дієздатності сторін, що призводить до значних економічних втрат та судових спорів. Метою статті є комплексний аналіз правового режиму цивільної дієздатності сторін у договорах будівельного підряду, виявлення ризиків та розробка практичних рекомендацій щодо їх мінімізації.

У сучасному будівництві договори підряду є ключовим інструментом регулювання відносин між замовниками, генеральними підрядниками та субпідрядниками. Будівельний підряд, регулюється Цивільним кодексом України (ЦКУ) [2], передбачає складні ланцюги зобов'язань, де кожна сторона повинна мати повну цивільну дієздатність для укладення та виконання угоди. Цивільна дієздатність – це здатність особи набувати та здійснювати цивільні права та обов'язки, а також бути позивачем чи відповідачем у суді [2]. Відсутність дієздатності може призвести до визнання договору недійсним, що тягне за собою значні ризики: розірвання угод, повернення авансів, затримки робіт та судові спори [3, с. 145–150]. У цій статті ми розглянемо ключові аспекти цивільної дієздатності сто-

рін у договорах будівельного підряду, з акцентом на вимоги законодавства та практичні рекомендації.

Цивільна дієздатність поділяється на три основні види відповідно до ЦКУ [2]. Повна цивільна дієздатність виникає з досягненням повноліття (18 років) і не обмежується, якщо особа не визнана недієздатною чи обмежено дієздатною судом. Це стандарт для більшості сторін у будівельних договорах – фізичних осіб-підприємців, юридичних осіб чи повнолітніх громадян. Часткова цивільна дієздатність стосується неповнолітніх від 14 до 18 років. Такі особи можуть укладати дрібні побутові угоди самостійно, але для значних договорів (як будівельний підряд) потрібна згода батьків чи опікунів [4, с. 71].

М. Саградян зауважує, що законодавство та юридична література окремих країн розрізняє «угодоздатність» – здатність здійснювати угоди та укладати договори [4, с. 69]. Наприклад, відповідно до Цивільного кодексу штату Каліфорнія: неповнолітніми вважаються особи віком до 18 років. У пар. 33 ч. 1 Книги 1 (Про осіб) цього Кодексу зазначено, що неповнолітній не може передавати будькому свої права, укладати договори з приводу нерухомості або пов'язаних з нею відсотків, так само як і з приводу рухомого майна, яке не перебуває в його безпосередньому володінні або під його контролем [5].

У будівництві це рідко трапляється, але може стосуватися молодих ФОПів. Обмежена цивільна дієздатність застосовується до осіб, які зловживають алкоголем чи наркотиками, і признається судом. Вони можуть укладати лише дрібні угоди, а для підряду – лише з піклуванням [6, с. 200–210]. Недієздатність стосується осіб з психічними розладами, визнаних судом. Такі особи взагалі не можуть укладати договори; замість них діє опікун. Для юридичних осіб дієздатність реалізується через органи управління (директора, правління), які діють у межах статуту [2]. У будівельних договорах субпідрядники часто є ТОВ чи ФОПами, де ключовим є повноваження керівника.

Договори будівельного підряду є консенсуальними, оплатними та двосторонніми, тому дієздатність сторін є обов'язковою умовою дійс-

ності [1]. Замовник (клієнт) може бути фізичною чи юридичною особою. Якщо замовник – неповнолітній, договір укладається за згодою батьків. Для юросіб – за дорученням уповноваженої особи. Підрядник (генеральний чи субпідрядник) зазвичай юридична особа з ліцензією на будівельні роботи [7]. Дієздатність підтверджується статутними документами. Фізичні особи-підрядники (ФОПи) повинні бути повнолітніми та зареєстрованими. Субпідряд – це договір між генеральним підрядником і субпідрядником, де останній виконує частину робіт. Тут дієздатність субпідрядника критично важлива, бо порушення може зірвати весь ланцюг [8, с. 187]. Ключові вимоги включають віковий ценз 18 років для повної дієздатності, відсутність обмежень чи недієздатності (підтверджується медичними довідками лише за потреби), повноваження представників за довіреністю чи статутом, спеціальні правила для ФОПів – реєстрація в ЄДР, що автоматично підтверджує дієздатність [9].

У разі сумнівів у дієздатності договір може бути визнаний недійсним за позовом зацікавленої сторони. О. В. Веренкітова підкреслює, що «повну цивільну дієздатність фізична особа набуває з досягненням повноліття, тобто з 18 років. Згідно з чинним законодавством у разі реєстрації шлюбу фізичної особи, яка не досягла повноліття повна дієздатність у неї настає з моменту реєстрації шлюбу. Повна цивільна дієздатність може бути надана фізичній особі, яка досягла 16 років і працює за трудовим договором або бажає займатись підприємницькою діяльністю. Надання повної цивільної дієздатності проводиться за рішенням органу опіки та піклування за заявою заінтересованої особи і за письмовою згодою батьків (усиновлювачів) або піклувальника, а у разі якщо такої згоди немає, за рішенням суду» [10, с. 83].

У будівництві, де терміни стислі, а суми значні, перевірка дієздатності – це не формальність. Рекомендації включають перевірку документів: для фізосіб – паспорт, ППН; для юросіб – витяг з ЄДР, статут. Використовуйте нотаріальне посвідчення договорів для фіксації дієздатності. Ризики неповноліття: якщо сторона – малолітній (до 14 років), договір укладається лише представником, інакше – недійсний *ab initio*. Судова практика: за рішеннями Верховного Суду (наприклад, справа № 910/19668/21) [11], договори з недієздатними особами скасовуються, а майнові наслідки – повернення статусу до укладення [12]. У будівництві це означає демонтаж робіт за рахунок винної сторони. Міжнародний аспект: якщо субпідрядник – іноземець, дієздатність перевіряється за правом його країни [13], але в Україні – з акредитацією.

Ризики та наслідки обмежень дієздатності: неповноліття (14-18 років) призводить до недійсності без згоди батьків, тому рекомендується отримати нотаріальну згоду; обмежена дієздатність може спричинити визнання договору недійсним, тому слід перевірити судові рішення в ЄДРСР; недієздатність тягне абсолютну недійсність, тому діяти лише через опікуна; перевищення повноважень представника призводить до недійсності дій, тому вимагати оригінал довіреності.

Цивільна дієздатність сторін – фундаментальна основа дійсності договорів будівельного підяду, що забезпечує стабільність відносин у галузі. Уникаючи ризиків через ретельну перевірку, сторони можуть мінімізувати спори та зосередитися на виконанні робіт. Рекомендуємо залучати юристів для аудиту угод, особливо в субпідряді, де ланцюг відповідальності довгий. Згідно з ЦКУ, дієздатність не лише захищає права, а й сприяє розвитку цивільного обороту [2]. Для детального аналізу конкретних випадків звертайтеся до норм Цивільного кодексу чи фахівців.

Проведений аналіз правового регулювання цивільної дієздатності сторін у договорах будівельного підяду дозволяє зробити такі висновки та пропозиції. Цивільна дієздатність сторін є обов'язковою умовою дійсності договорів будівельного підяду, що зумовлено їхньою платною та двосторонньою природою. Повна цивільна дієздатність є стандартним вимогою для учасників будівельних відносин, а будь-які обмеження (часткова дієздатність, обмежена дієздатність, недієздатність) призводять до недійсності угод. Судова практика свідчить про систематичне визнання договорів недійсними через відсутність дієздатності, що створює значні ризики для ланцюгів субпідяду. Юридичні особи реалізують дієздатність через уповноважених представників, що вимагає ретельної перевірки повноважень.

Для мінімізації ризиків порушення дієздатності сторін у договорах будівельного підяду рекомендується запровадити обов'язкову перевірку дієздатності на етапі укладення договорів: для фізичних осіб – витяг з ЄДРСР щодо відсутності обмежень дієздатності; для юридичних осіб – витяг з ЄДР та статутні документи. Використовувати нотаріальне посвідчення договорів будівельного підяду, що автоматично фіксує дієздатність сторін на момент укладення. Розробити типові положення договорів щодо відповідальності за приховування обмежень дієздатності з правом розірвання угоди та стягнення штрафів. Внести зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», передбачивши перевірку дієздатності підрядників при видачі дозволів на будівництво. Створити елек-

тронну базу даних щодо осіб з обмеженою/недієздатністю, інтегровану з ЄДР, для оперативної перевірки контрагентів. Залучати юристів на етапі due diligence субпідрядників, особливо у складних ланцюгах підряду. Реалізація зазначених пропозицій дозволить підвищити правову визначеність договірних відносин у будівництві, мінімізувати судові спори та забезпечити стабільність виконання будівельних проектів.

Література

1. Скакун О. Ф. Теорія держави і права (Енциклопедичний курс): підручник. Харків : Еспада, 2006. 776 с.
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
3. Харитонов С. О., Харитонova О. І. Цивільне право України : підручник. Харків : Право, 2020. 784 с.
4. Саградян М. Цивільна дієздатність фізичної особи в Україні та в зарубіжних країнах. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. № 4. С. 69–73.
5. Цивільний кодекс штату Каліфорнія 1872 р. URL: <http://avalon-law.ru/?p=154> (дата звернення: 23.10.2025).
6. Стефанчук М. О. Цивільна правосуб'єктність фізичних осіб та особливості її здійснення : монографія. Київ : Артєк, 2020. 479 с.
7. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-VI від 17 лютого 2011 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.
8. Коваленко І.А. Договір підряду за законодавством України та законодавством ЄС. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія ПРАВО*. 2023. Вип. 80. С. 185–190.
9. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: Закон України № 755-IV від 15 травня 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 31–32. Ст. 263.
10. Веренкіотова О. В. До питання здійснення цивільної правосуб'єктності фізичних осіб. *Право і суспільство*. 2022. № 6. С. 79–85.
11. Постанова Верховного Суду від 19 вересня 2023 р. у справі № 910/19668/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/> (дата звернення: 23.10.2025).
12. Узагальнення судової практики цивільних справ за позовами про визнання правочинів недійсними за 2018–2020 роки. URL: https://hra.court.gov.ua/sud4818/inshe/inf_court/uzag21c6 (дата звернення: 23.10.2025).
13. Про міжнародне приватне право: Закон України від 23 червня 2005 р. № 2709-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 32. Ст. 422.

Анотація

Денисяк Н. М. Цивільна дієздатність сторін у договорах будівельного підряду. – Стаття.

Стаття присвячена дослідженню цивільної дієздатності сторін у договорах будівельного підряду, що є ключовим елементом правового регулювання будівельної галузі України.

Аналізуються положення Цивільного кодексу України щодо видів цивільної дієздатності (повна, часткова, обмежена, недієздатність) та їх вплив на

дійсність договорів підряду. Особлива увага приділяється правовим вимогам до дієздатності фізичних та юридичних осіб, включаючи перевірку повноважень представників, ліцензування підрядників та особливості правового статусу фізичних осіб-підприємців у будівельних відносинах.

Досліджуються ризики, пов'язані з обмеженнями дієздатності, зокрема визнання договорів недійсними, що може спричинити значні економічні втрати, затримки виконання робіт та судові спори.

Виокремлено переваги ретельної перевірки дієздатності: забезпечення стабільності договірних відносин, підвищення правової визначеності, мінімізація правових конфліктів. Серед недоліків – складність доступу до інформації про обмеження дієздатності, недостатня уніфікація процедур перевірки та обмежена інтеграція даних про дієздатність контрагентів.

В Україні ці аспекти мають особливе значення через складні ланцюги субпідряду в будівництві, де порушення дієздатності однієї сторони може зірвати весь проєкт.

Стаття наголошує на необхідності вдосконалення механізмів перевірки дієздатності для підвищення ефективності будівельних проєктів.

Пропонується запровадити обов'язкову перевірку документів (паспорт, ПІН, витяг з ЄДР), нотаріальне посвідчення договорів, створення інтегрованої бази даних щодо осіб з обмеженою дієздатністю, а також залучення юристів для аудиту контрагентів.

Дослідження підкреслює важливість цивільної дієздатності для забезпечення правової визначеності в будівельній сфері, пропонуючи практичні рекомендації для її вдосконалення, які сприятимуть стабільності економічних відносин.

Пропонується використовувати нотаріальне посвідчення договорів будівельного підряду, що автоматично фіксує дієздатність сторін на момент укладення.

Запропоновано розробити типові положення договорів щодо відповідальності за приховування обмежень дієздатності з правом розірвання угоди та стягнення штрафів.

Ключові слова: цивільне право, цивільне законодавство, правове регулювання, договір будівельного підряду, правосуб'єктність, юридичні та фізичні особи, субпідряд, правові ризики, нотаріальне посвідчення, правова визначеність.

Summary

Denysiak N. M. Civil capacity of parties in construction contract agreements. – Article.

The article is devoted to the study of the civil capacity of parties in construction contract agreements, which is a key element of legal regulation of the construction industry of Ukraine.

The provisions of the Civil Code of Ukraine on the types of civil capacity (full, partial, limited, incapacity) and their impact on the validity of contract agreements are analyzed. Special attention is paid to the legal requirements for the capacity of individuals and legal entities, including verification of the powers of representatives, licensing of contractors and the peculiarities of the legal status of individual entrepreneurs in construction relations.

The risks associated with restrictions on capacity are investigated, in particular, the recognition of contracts as invalid, which can cause significant economic losses, delays in the performance of work and litigation.

The advantages of a thorough capacity check are highlighted: ensuring the stability of contractual relations, increasing legal certainty, minimizing legal conflicts. Among the disadvantages are the difficulty of accessing information on limitations of capacity, insufficient unification of verification procedures, and limited integration of data on the capacity of counterparties.

In Ukraine, these aspects are of particular importance due to the complex chains of subcontracting in construction, where a violation of the capacity of one party can disrupt the entire project.

The article emphasizes the need to improve capacity check mechanisms to increase the efficiency of construction projects.

It is proposed to introduce mandatory verification of documents (passport, TIN, extract from the Unified State Register), notarization of contracts, creation

of an integrated database of persons with limited capacity, as well as the involvement of lawyers to audit counterparties.

The study emphasizes the importance of civil capacity to ensure legal certainty in the construction sector, offering practical recommendations for its improvement, which will contribute to the stability of economic relations.

It is proposed to use notarial certification of construction contract agreements, which automatically records the capacity of the parties at the time of conclusion.

It is proposed to develop standard provisions of contracts on liability for concealing limitations of capacity with the right to terminate the agreement and collect fines.

Key words: civil law, civil legislation, legal regulation, construction contract, legal personality, legal and natural persons, subcontract, legal risks, notarial certification, legal certainty.

Дата першого надходження рукопису до видання: 29.10.2025

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 28.11.2025

Дата публікації: 24.12.2025