

## ГАРАНТІЙНІ СТРОКИ ЯКОСТІ ЗАКІНЧЕНИХ РОБІТ (ЕКСПЛУАТАЦІЇ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА) ТА ПОРЯДОК УСУНЕННЯ ВИЯВЛЕНИХ НЕДОЛІКІВ (ДЕФЕКТІВ)

© В.О. Граб, А.Ю. Кобринський, 2025

Гарантійні зобов'язання у сфері будівництва в Україні регулюються низкою законодавчих актів. Основу становить **Цивільний кодекс України (ЦК)**, який визначає загальні положення про договірні відносини, включаючи будівельний підряд.<sup>1</sup> Особливу увагу слід приділити статті 884 ЦК, яка встановлює стандартний гарантійний строк. **Господарський кодекс України (ГК)** також є важливим нормативним актом, що регулює господарську діяльність, включаючи будівельну галузь.<sup>2</sup> Крім кодексу, значну роль відіграє **Постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. № 668 "Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві" (Постанова № 668)**.<sup>11</sup> Ця постанова встановлює детальні стандартні умови для договорів будівельного підряду, включаючи положення про гарантійні строки (пункт 5) та порядок усунення недоліків. Інші законодавчі акти, такі як **Закон України "Про архітектурну діяльність"**<sup>12</sup> та **Закон України "Про будівельні норми"**<sup>13</sup>, хоча й не визначають безпосередньо гарантійні строки, встановлюють загальні вимоги до будівельного процесу та якості, що є підґрунтям для гарантійних зобов'язань.<sup>14-18</sup>

Отже, правове регулювання гарантій у будівництві є комплексним і базується на загальних нормах цивільного та господарського права, а також на спеціальних нормативних актах, що враховують особливості будівельної галузі.

**Таблиця 1: Зведення стандартних гарантійних строків та відповідного законодавства**

Аспект гарантії	Тривалість	Правова основа
Стандартний гарантійний строк	10 років з дня прийняття об'єкта замовником	Стаття 884 Цивільного кодексу України, пункт 104 Постанови № 668
Можливість встановлення більшого строку	За домовленістю сторін у договорі або відповідно до спеціальних законів	Стаття 884 Цивільного кодексу України, пункт 104 Постанови № 668
Початок гарантійного строку	Дата підписання акта приймання-передачі (акт про приймання-передачу)	Стаття 884 Цивільного кодексу України, пункт 104 Постанови № 668

У разі виявлення протягом гарантійного строку недоліків об'єкта будівництва, замовник зобов'язаний повідомити про це підрядника в **розумний строк** після їх виявлення.<sup>1</sup> Замовнику також слід викликати представників підрядника для підписання акта, в якому фіксуються виявлені дефекти, що потребують усунення, а також визначаються порядок і термін проведення ремонтних робіт.<sup>1</sup> Цей документ, відомий як **акт про дефекти**, є ключовим для фіксації недоліків та узгодження подальших дій.<sup>1</sup> Цивільний кодекс України використовує термін "розумний строк" для визначення періоду, протягом якого має бути здійснено повідомлення.<sup>3</sup> Процедура повідомлення про дефекти та їх документальне оформлення є важливим етапом у реалізації прав замовника на гарантійне усунення недоліків. Своєчасне та належне повідомлення підрядника є передумовою для виникнення у нього

обов'язку щодо усунення виявлених дефектів. Після отримання повідомлення про виявлені недоліки, на підрядника покладається **обов'язок щодо їх усунення** протягом гарантійного строку.<sup>1</sup> Порядок та терміни усунення дефектів, як правило, визначаються в акті про дефекти, який підписується представниками обох сторін.<sup>1</sup>

Підрядник несе відповідальність за виявлені в межах гарантійного строку дефекти, якщо він не доведе, що вони сталися внаслідок природного зносу об'єкта або його частин, неправильної його експлуатації або неправильності інструкцій щодо його експлуатації, розроблених самим замовником або залученими ним іншими особами.<sup>5</sup> У випадку, якщо підрядник відмовляється усувати виявлені недоліки, замовник має право вдатися до юридичних механізмів захисту своїх прав.

**Таблиця 2: Права замовника у разі виявлення недоліків**

Право замовника	Опис	Правова основа
Вимагати безоплатного усунення недоліків	Замовник має право вимагати від підрядника безкоштовно усунути виявлені недоліки протягом розумного строку.	Стаття 852, 872, 883 Цивільного кодексу України, пункт 28 Загальних умов
Вимагати пропорційного зменшення ціни	Замовник може вимагати відповідного зменшення оплати за виконані роботи у зв'язку з виявленими недоліками.	Стаття 852, 872 Цивільного кодексу України, пункт 28 Загальних умов
Вимагати відшкодування витрат на усунення недоліків	Якщо право замовника на самостійне усунення недоліків встановлено договором, він має право вимагати відшкодування понесених витрат.	Стаття 852, 872 Цивільного кодексу України, пункт 28 Загальних умов
Відмовитися від прийняття робіт	У разі виявлення істотних недоліків, що унеможливають використання об'єкта, замовник має право відмовитися від прийняття робіт.	Стаття 882 Цивільного кодексу України, пункт 28 Загальних умов
Вимагати виготовлення іншої речі або розірвання договору та відшкодування збитків	У випадках істотних відступів від умов договору побутового підряду або інших істотних недоліків.	Стаття 872 Цивільного кодексу України
Вимагати компенсації витрат на усунення недоліків	Замовник має право вимагати компенсації витрат, пов'язаних з усуненням недоліків.	Стаття 884 Цивільного кодексу України

Обов'язки підрядника включають гарантування якості виконаних робіт<sup>5</sup>, усунення виявлених недоліків протягом гарантійного строку за власний рахунок (якщо не доведено, що вони виникли з вини замовника або внаслідок обставин непереборної сили)<sup>1</sup>, а також надання замовнику інформації про хід виконання робіт та виявлені недоліки.<sup>15-18</sup>

У випадку, якщо підрядник не виконує своїх зобов'язань щодо усунення недоліків у встановлені терміни, замовник має право звернутися до суду для примусового виконання цих зобов'язань або для відшкодування завданих збитків.<sup>56</sup> Судова практика відіграє важливу роль у тлумаченні та застосуванні норм щодо гарантійних строків та усунення недоліків.<sup>2</sup> Суди, як правило, підтримують встановлений законом мінімальний десятирічний гарантійний строк<sup>37</sup>, водночас визнаючи право сторін встановлювати більші строки в договорі.<sup>40</sup>

Позовна давність для вимог щодо неналежної якості робіт у будівництві становить, як правило, три роки з дня заявлення про недоліки.<sup>1</sup> Для вимог щодо відшкодування збитків, спричинених недоліками проекту, строк позовної давності може становити десять або навіть тридцять років.<sup>8</sup> Слід також враховувати, що на строки позовної давності міг вплинути період дії карантину COVID-19 та воєнного стану.<sup>6</sup>

**Висновки.** Гарантійні строки якості закінчених будівельних робіт та порядок усунення виявлених недоліків є важливими елементами правового регулювання будівельної діяльності в Україні. Законодавство, зокрема Цивільний кодекс України та Постанова Кабінету Міністрів України № 668, встановлює загальні правила та мінімальні стандарти в цій сфері. Стандартний гарантійний строк експлуатації об'єкта будівництва становить десять років, проте сторони можуть передбачати в договорі й більші строки.

Ключовим аспектом є чітке визначення гарантійних умов у договорі будівельного підяду, а також дотримання встановленої процедури виявлення та повідомлення про недоліки. Замовники мають широкий спектр прав у разі виявлення дефектів, включаючи вимогу про їх безоплатне усунення, пропорційне зменшення ціни або відшкодування витрат. Підрядники, у свою чергу, зобов'язані гарантувати якість виконаних робіт та усувати виявлені недоліки, якщо не доведуть, що вони виникли з причин, за які вони не відповідають.

У випадку невиконання підрядником своїх гарантійних зобов'язань, замовники можуть звертатися до суду для захисту своїх прав. Судова практика підтверджує важливість дотримання законодавчих вимог щодо гарантійних строків та відповідальності підрядників за якість виконаних робіт. Ретельне дотримання законодавства та чітке формулювання договірних умов є запорукою успішної реалізації будівельних проектів та захисту інтересів усіх залучених сторін.

#### Література

1. Гарантійні терміни в договорах підяду та в інших договорах на проведення будівництва, доступ отримано 1 травня 2025, <https://i.factor.ua/ukr/journals/sbuh/2009/january/issue-1/article-97190.html>
2. Гарантійний строк за договором будівельного підяду. Будівельна Бухгалтерія, № 22, Листопад, 2009 | Factor, доступ отримано 1 травня 2025, <https://i.factor.ua/ukr/journals/sbuh/2009/november/issue-22/article-97844.html>
3. Стаття 884. Гарантії якості у договорі будівельного підяду - Цивільний кодекс України, доступ отримано травня 1, 2025, [https://protocol.ua/ua/tsivilniy\\_kodeks\\_ukraini\\_stattja\\_884/](https://protocol.ua/ua/tsivilniy_kodeks_ukraini_stattja_884/)
4. Договір будівельного підяду - WikiLegalAid, доступ отримано 1 травня 2025, [https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%96%D1%80\\_%D0%B1%D1%83%D0%B4%D1%96%D0%B2%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE\\_%D0%BF%D1%96%D0%B4%D1%80%D1%8F%D0%B4%D1%83](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%96%D1%80_%D0%B1%D1%83%D0%B4%D1%96%D0%B2%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%96%D0%B4%D1%80%D1%8F%D0%B4%D1%83)
5. Стаття 884. Гарантії якості у договорі будівельного підяду Цивільного кодексу України - Про калькулятор CALCULATOR.IN.UA, доступ отримано 1 травня 2025, <https://calculator.in.ua/web/article-0f494b4813-stattja-884-garantii-jakosti-u-dogovori-budiveljnogo-pidrjaduciviljnogo-kodeksu-ukraini>
6. Що потрібно знати про строки при розгляді господарських справ, доступ отримано травня 1 травня 2025, <https://radako.com.ua/shho-potribno-znaty-pro-stroky-pry-rozglyadi-gospodarskyh-sprav/>
7. Господарський кодекс України Стаття 318. Договір підяду на капітальне будівництво, доступ отримано 1 травня 2025 [https://kodeksy.com.ua/gospodars\\_kij\\_kodeks\\_ukraini/statja-318.htm](https://kodeksy.com.ua/gospodars_kij_kodeks_ukraini/statja-318.htm)
8. Глава 33. Капітальне будівництво - Господарський кодекс України | Праводник, доступ отримано 1 травня 2025, <https://pravodnik.com/law/3447/>
9. Ст. 323 ГКУ Умови укладання та виконання договорів підяду в ..., доступ отримано травня 13, 2025, [https://kodeksy.com.ua/gospodars\\_kij\\_kodeks\\_ukraini/statja-323.htm](https://kodeksy.com.ua/gospodars_kij_kodeks_ukraini/statja-323.htm)
10. Гарантійний строк якості закінчених робіт (експлуатації об'єкта будівництва): як правильно встановити Статті ТНДР ТНДР, доступ отримано 1 травня 2025,

<https://tndr.com.ua/article/garantijnij-strok-yakosti-zakinchenih-robit-ekspluataczii-obekta-budivnicztva-yak-pravilno-vstanoviti/>

11. Постанова від 01.08.2005 № 668 Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві - БУДСТАНДАРТ Online, доступ отримано 1 травня 2025, [https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=27330](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=27330)
12. Закон України Про архітектурну діяльність від 20.05.1999 № 687 ..., доступ отримано травня 13, 2025, [http://vugip.org.ua/legal\\_framework/zakon-ukr-687-xiv/](http://vugip.org.ua/legal_framework/zakon-ukr-687-xiv/)
13. Про будівельні норми Стаття 10. Порядок розроблення, затвердження та реєстрації будівельних норм - Кодекси України, доступ отримано 1 травня 2025, [https://kodeksy.com.ua/pro\\_budivel\\_ni\\_normi/10.htm](https://kodeksy.com.ua/pro_budivel_ni_normi/10.htm)
14. Гарантійні строки будівельного підряду менше 10 років: практика ДАСУ, доступ отримано 1 травня 2025, [https://radnuk.com.ua/praktyka\\_zakupivel/monitoring-zakupivel/harantijni-stroky-budivelnoho-pidriadu-menshe-10-rokiv-praktyka-dasu/](https://radnuk.com.ua/praktyka_zakupivel/monitoring-zakupivel/harantijni-stroky-budivelnoho-pidriadu-menshe-10-rokiv-praktyka-dasu/)
15. Відрізняємо поняття гарантійного строку якості та експлуатації робіт - ВЕКТОР ГРУП, доступ отримано травня 13, 2025, <https://vektorg.org.ua/vidriznya%D1%94mo-ponyattya-garantijnogo-stroku-yakosti-ta-ekspluataczii%D1%97-robit/>
16. Гарантійний термін капітального ремонту| Питання № 125127 Юристи.UA, доступ отримано 1 травня 2025, <https://uristy.ua/ua/question/125127>
17. Договір будівельного підряду: правове регулювання, предмет та істотні умови договору, договірна ціна - Хмельницький окружний адміністративний суд, доступ отримано 1 травня 2025 <https://adm.km.court.gov.ua/sud2270/pres-centr/nov/974648/>
18. Договір підряду щодо укладання плитки та виконання штукатурних робіт, доступ отримано 1 травня 2025 <https://thedoc.com.ua/blog/business/126>