

Інформаційна довідка
щодо проекту Закону України «Про внесення змін
до статті 884 Цивільного кодексу України щодо надання
гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти,
які прийнято в установленому порядку в експлуатацію»
*(реєстр. № 13607 від 07.08.2025)**

***Анотація.** Інформаційна довідка містить результати аналізу проекту Закону України «Про внесення змін до статті 884 Цивільного кодексу України щодо надання гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію».*

***Ключові слова:** підрядник, замовник, будівельні роботи, гарантійний строк, гарантії якості.*

I. Вступ

Проект Закону України «Про внесення змін до статті 884 Цивільного кодексу України щодо надання гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію» (реєстр. № 13607 від 07.08.2025) (далі – законопроект) розроблено на виконання абзацу третього підпункту 1 пункту 5 розділу IX «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про захист прав споживачів» від 10 червня 2023 року № 3153-IX (далі – Закон № 3153-IX), відповідно до якого Кабінет Міністрів України має подати на розгляд Верховної Ради України проект закону щодо надання забудовником гарантійних зобов'язань на об'єкти будівництва на строк не менше 10 років з дня передачі їх споживачу.

Відповідно до пункту 29 статті 1 Закону № 3153-IX «споживач – фізична особа, яка замовляє, придбаває, отримує, використовує, вживає або має намір придбати чи замовити продукцію для особистих потреб, безпосередньо не пов'язаних з підприємницькою діяльністю, незалежною професійною діяльністю чи виконанням обов'язків найманого працівника». Дія цього Закону не поширюється, зокрема, на відносини щодо: правочину, який підлягає нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації відповідно до законодавства; будівництва нових будівель, значного переобладнання існуючих будівель та оренди житлових приміщень (частина четверта статті 2 Закону № 3153-IX). Тому існує потреба в нормативно-правовому регулюванні відносин щодо захисту прав споживачів у сфері будівництва, визначенні, власне, кола цих споживачів у сфері будівництва і способів захисту їхніх прав.

Вказана в пункті 1 пояснювальної записки до законопроекту мета його розробки є встановленням Законом № 3153-IX дорученням Кабінету Міністрів України. Крім того, у пункті 2 пояснювальної записки йдеться про прийняте заінтересованими органами рішення удосконалити норми законопроекту «шляхом внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», який регулює суспільні відносини у сфері містобудівної діяльності, та уточнити норми Закону України «Про захист прав споживачів».

За результатами аналізу положень законопроекту вважаємо за доцільне висловити такі міркування.

II. Основна частина

1. У назві законопроекту йдеться лише про зміни до статті 884 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України). Натомість законопроектом зміни вносяться також до законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про захист прав споживачів». Отже, його назва не відповідає змісту.

2. У назві законопроекту щодо гарантійного строку вжито термін «надання». За юридичним змістом строки, зокрема й гарантійні, не можуть надаватися, а можуть встановлюватися, визначатися, передбачатися, продовжуватися тощо. У чинній редакції статті 884 ЦК України стосовно гарантійного строку вжито терміни «становить», «не встановлений», «продовжується». Вживання терміна «надання» у поєднанні з поняттям «гарантійний строк» передбачається і в запропонованих законопроектом змінах до Закону України «Про захист прав споживачів». До того ж, у змінах до цього Закону поняття «гарантійні зобов'язання» підміняється поняттям «гарантійний строк», чим, на нашу думку, взагалі нівелюються гарантійні зобов'язання.

Незрозумілим також є те, чому в назві законопроекту вказується про «надання» гарантійного строку, якщо такий строк вже встановлений чинною редакцією частини першої статті 884 ЦК України, і його тривалість, що становить 10 років, не змінюється. При цьому заслуговує на підтримку те, що в законопроекті уточнюється момент відліку гарантійного строку – з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

3. Вважаємо, що в законопроекті дещо суперечливо врегульовується питання гарантування якості. У змінах до статті 884 ЦК України пропонується забезпечення такої гарантії покласти на підрядника. У статті 39⁴, якою запропоновано доповнити Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», передбачається покладення забезпечення гарантії якості на замовника будівництва. При цьому не враховується, що сам замовник будівництва може бути власником нерухомого майна і теж потребувати гарантії якості будівництва.

4. Вбачається, що законопроект у поданій редакції не вирішує питання про захист прав споживачів у сфері будівництва і не визначає коло таких споживачів. Навпаки, існує ризик зменшення існуючих гарантійних зобов'язань підрядників і замовників, оскільки вводиться поняття відсутності вини підрядника чи замовника. Водночас потрібно зауважити, що, по-перше, існує відповідальність і без вини, по-друге, гарантійні зобов'язання і відповідальність не є тотожними.

У чинному законодавстві передбачені гарантійні зобов'язання щодо об'єкта будівництва за відсутності вини підрядника. Відповідно до частини другої статті 884 ЦК України підрядник відповідає за дефекти, виявлені в межах гарантійного строку, 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; неналежного ремонту об'єкта, який здійснено самим замовником або залученими ним третіми особами.

Наприклад, на закінченому будівництвом об'єкті, прийнятому в експлуатацію (багатоквартирному будинку), тріснули труби всього через кілька років експлуатації об'єкта. Їх купував підрядник, який не міг передбачити дефектів труб, що допустив виробник, і які не були очевидними. Вини підрядника немає, а винний виробник. Але гарантійні зобов'язання згідно з чинним законодавством несе підрядник, і він має замінити труби, адже він гарантував 10 років безперешкодної експлуатації об'єкта будівництва. І це не повинно бути проблемою для власника об'єкта нерухомості, який навіть не володіє інформацією та доказовими документами про те, у якого виробника купувалися труби.

У випадку прийняття законопроекту в поданій редакції, вважаємо, що існує ризик того, що підрядник уникатиме зобов'язання усунення багатьох дефектів, що не стимулюватиме його до якісного виконання будівельних робіт та підбору якісних матеріалів.

5. Стаття 39⁴, якою пропонується доповнити Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», містить положення щодо цивільно-правової відповідальності та захисту прав власника нерухомого майна шляхом досудового врегулювання та в порядку цивільного судочинства. Ця стаття передбачає можливість усунення замовником виявлених недоліків за погодженням із власником нерухомого майна, або компенсацію власнику витрат, пов'язаних з усуненням недоліків, у повному обсязі. Проте, не передбачено можливість зменшення ціни об'єкта нерухомості та компенсації частини коштів, якщо усунення недоліків/дефектів неможливе і, відповідно, погіршується реальна цінність об'єкта, комфортність проживання тощо. Тобто питання способів захисту прав власників закінчених будівництвом об'єктів, на наш погляд, залишиться недостатньо урегульованим.

III. Висновок

Проект Закону України «Про внесення змін до статті 884 Цивільного кодексу України щодо надання гарантійного строку на закінчені будівництвом об'єкти, які прийнято в установленому порядку в експлуатацію» (реєстр. № 13607 від 07.08.2025), на нашу думку, потребує доопрацювання з урахуванням висловлених міркувань із метою недопущення зменшення можливості захисту прав власників відповідного нерухомого майна.

*Дослідницька служба
Верховної Ради України*

** Цей документ підготовлений Дослідницькою службою Верховної Ради України як довідковий інформаційно-аналітичний матеріал. Інформація та позиції, викладені в документі, не є офіційною позицією Верховної Ради України, її органів або посадових осіб. Цей документ може бути цитований, відтворений та перекладений для некомерційних цілей за умови відповідного посилання на джерело.*