

**ФІРЧУК В. Р.,**  
аспірант кафедри цивільно-правових  
дисциплін та статистики  
(Міжнародний гуманітарний  
університет)

УДК 347.454

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2024.2.14>

## ГЕНЕЗИС ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ У СТАРОДАВНІ ЧАСИ

У статті розглядається важливий аспект правової історії – зародження та розвиток договору будівельного підряду в давні часи. Проведено дослідження еволюції цього типу угоди, його регулювання в нормативно-правових актах та інших джерелах права, що має важливе значення для розуміння сучасної правової системи.

У статті проаналізовано різні аспекти регулювання підрядних відносин у різних цивілізаціях, зокрема в Античному Сході та Заході. Автор звертає увагу на такі правові кодекси, як Закон Хаммурапі в Вавилоні (в якому регулюються відносини з будівництва та принцип таліону), Закон Мойсея (релігійний текст в якому регулюється відносини замовника та підрядника, рекомендації до будівництва) в Древній Іудеї, «Дванадцять таблиць» та «Цивільний кодекс Юстиніана» (кодифіковані акти з чітко виділеними видами договорів підряду) у Древньому Римі. Цей комплексний аналіз дозволяє краще зрозуміти витоки та розвиток договору будівельного підряду в історичному контексті.

Автор звертає увагу на те, що договір будівельного підряду виникає ще в давні часи, підтверджуючи його важливість у соціально-економічному житті. Це свідчить про сталість та потребу в таких угодах у будь-якому суспільстві. Дослідження розвитку договору будівельного підряду у стародавні часи має велике теоретичне значення для розуміння сутності цього юридичного інституту та його місця в історії права.

Загальний висновок статті полягає в тому, що подальше дослідження розвитку договору будівельного підряду у стародавні часи є доцільним, оскільки це дозволить краще зрозуміти особливості правового регулювання будівельних відносин у минулому та їх вплив на формування сучасного права. Таке дослідження сприятиме як теоретичному поглибленню знань у цій області, так і практичному застосуванню отриманих результатів у сучасній будівельній практиці та правовому регулюванні.

**Ключові слова:** договір будівельного підряду, замовник, виконавець, таліон, договір найму послуг, договірні відносини, оплата, строк, відповідальність.

### **Firchuk V. R. Genesis of the construction contract in Ancient Times**

The article delves into a crucial aspect of legal history: the origin and evolution of the construction contract in ancient times. The author meticulously examines the development of this type of agreement and its regulatory framework within legal acts and other legal sources, which holds paramount importance in comprehending the contemporary legal system.

Various facets of regulating contractual relations across different civilizations, particularly in the Ancient East and West, are scrutinized in the article. Special emphasis is placed on pivotal legal codes such as the Law of Hammurabi in Babylon (which governs construction relations and embodies the principle of talion), the Law



of Moses (a religious text regulating relations between the client and the contractor, providing guidance for construction) in ancient Judea, and the Twelve Tables and the Civil Code of Justinian (codified acts delineating specific types of contracts) in ancient Rome. This comprehensive analysis enhances our understanding of the origins and progression of the construction contract within its historical milieu.

The author underscores the antiquity of the construction contract, affirming its significance in socio-economic realms. This underscores the enduring necessity and relevance of such agreements in any society. The exploration of the construction contract's development in ancient times holds considerable theoretical importance in elucidating the essence of this legal institution and its historical position within legal frameworks.

The overarching conclusion of the article asserts the advisability of further exploration into the development of the construction contract in ancient times. Such an endeavor promises to deepen our comprehension of the nuances in legal regulations governing construction relations in antiquity and their influence on modern legal frameworks. This study would not only enrich theoretical insights in this domain but also facilitate practical applications of the findings in contemporary construction practices and legal regulations.

**Key words:** *construction contract, customer, contractor, thalion, service contract, contractual relations, payment, term, liability.*

**Вступ.** Договір будівельного підяду є важливим історичним явищем, яке відображає еволюцію цивілізацій та їхніх правових систем. Історія виникнення та розвитку договору будівельного підяду тісно пов'язана з розвитком цивілізації та економіки, віддзеркалюючи суттєві зміни в способах організації будівництва та взаємин між замовниками та виконавцями. Цей договірний засіб врегулювання відносин, в основі якого лежить специфічна угода між сторонами щодо будівництва, відіграє ключову роль у забезпеченні ефективності та стабільності будівельної галузі. Виникнення та розвиток цього договору у стародавні часи має важливе значення для розуміння сучасної будівельної практики та її правового регулювання. Обрана тема не є новою та досліджувалась і актуалізувалась у працях багатьох українських вчених, зокрема, до поглибленого аналізу та виявлення проблемних питань у період незалежності України звертались С.Д. Гринько, В.І. Борисова, Л.М. Баранова, М.В. Домашенко, І.Б. Новицький, Р.А. Калюжний, А.Б. Гриняк та інші.

**Постановка завдання.** Систематизувати та проаналізувати історичні джерела, існуючі публікації та дані про договір будівельного підяду у стародавньому світі, його зародження, перші легальні згадки та розвиток, а також визначити їх вплив на формування сучасних правових концепцій та практик у будівельній галузі. Результати дослідження допоможуть глибше зрозуміти генезис цього договору та його значення для сучасної правової практики.

**Результати дослідження.** Початки будівельного підяду можна відслідкувати в історії різних цивілізацій, де виникали необхідність в узгоджених угодах між замовниками та майстрами для виконання складних будівельних проєктів. В давнину такі угоди можна було знайти в різних формах у будівництві пірамід, храмів, доріг та інфраструктурних об'єктів.

Однак, історія розвитку договору будівельного підяду стала більш систематизованою та уніфікованою лише з появою сучасних правових норм, які регулюють відносини між сторонами в будівельній сфері. Ретельне вивчення історичного контексту цього договору допомагає краще зрозуміти його сутність, перетворення та вплив на сучасне будівництво.

У цій статті ми розглянемо зародження договору будівельного підяду у стародавніх часах, проаналізуємо ключові етапи його розвитку, а також визначимо вплив історичних контекстів на сучасні практики укладання та виконання будівельних угод.

Правове регулювання підрядних відносин простежується у джерелах тисячолітньої давності. Сьогоднішня система цивільного права в контексті регулювання підрядних відносин відображає 4000-річну еволюцію знань в будівництві, починаючи з найдавнішого розвитку цивілізації.



Найбільш ранні відомі принципи будівельного права знаходяться у Кодексі Хаммурапі, який був складений під час правління Хаммурапі, шостого царя Вавилону, в період з 1792 до н.е. до 1750 р. до н.е. Цей кодекс складався з 282 законів, які були вміщені у дванадцять кам'яних таблиць та виставлені для загального огляду. Кодекс Хаммурапі є одним із найдавніших письмових юридичних документів у історії, що містить норми права [1].

Хоча Закони Хаммурапі не завжди чітко розмежовують окремі галузі права, загалом їх розташування відображає певну логічність та підпорядкованість певній системі. За своїм змістом положення Законів можна розділити на такі групи:

I. Вирішення правосуддя (1–5).

II. Захист власності царя, храму, громади та королівських осіб (6–25).

III. Захист майна, одержаного від царя за службу (26–41).

IV. Операції з нерухомістю та порушення в цій сфері (42–87).

V. Торгові та інші комерційні операції, включаючи порушення в цій області (88–126).

VI. Сімейне та спадкове право (127–194).

VII. Злочини проти особистості (195–214).

VIII. Операції з рухомим майном, включаючи оренду майна та особисту оренду, а також порушення в цій області (215–282) [2].

Серед вказаних 282 законів деякі прямо або опосередковано стосувалися регулювання відносин у сфері будівництва споруд та інших об'єктів:

– Закон 229: «Якщо будівельник збудує людині дім і зробить свою роботу неякісно, так, що збудований ним будинок завалиться і спричинить смерть господарю будинку, то цього будівельника треба вбити».

– Закон 230: «Якщо він спричинить смерть синові господаря будинку, то треба вбити сина цього будівельника».

– Закон 231: «Якщо він спричинить смерть рабові господаря будинку, то він повинен віддати господарю будинку раба за раба».

– Закон 232: «Якщо він знищить пожитки, то він повинен відшкодувати все, що він знищив; за те, що збудував будинок неякісно, так, що він завалився, повинен відбудувати будинок, що завалився, своїм коштом».

– Закон 233: «Якщо будівничий буде кому хату, хоч він ще не завершив його; якщо тоді стіни здаються обвалюючими, то будівельник повинен своїми силами зміцнити стіни [1]».

Система правосуддя Хаммурапі легалізувала закон відплати, який міститься також в єврейській Біблії і формулюється як концепція «око за око» і який римляни часто називали “*lex talionis*” (принцип таліону).

Важливо, що Кодекс Хаммурапі встановлює таку категорію, як цивільно-правові збитки в тому числі в розрізі підрядних робіт, за які необхідно сплатити компенсацію, а також поняття неякісно виконаних робіт, які необхідно виправити [1].

Протягом тисяч років разом із розвитком законів, які стосуються створення середовища людиною, формувалися і будівельні кодекси. Сучасні будівельні норми призначені для забезпечення безпеки та благополуччя суспільства та захисту його здоров'я в рамках побудованого середовища. Подібні зусилля існували й у давнину.

Наприклад, у Законі Мойсея можна знайти одні з найдавніших свідчень про розробку єдиної системи будівельних норм. У часи Тори ізраїльтяни будували свої житла за певними стандартами, відомими як «чотирикімнатний ізраїльський дім». Вони використовували плоскі дахи як місце для відпочинку та охолодження вночі. Однак їхні будинки мали стіни навколо, щоб уникнути небезпеки падіння з даху, яке може призвести до травм. Це є одним із ранніх прикладів встановлення будівельних норм, який можна знайти в Біблії.

Наприклад, Закон Мойсея дає наступні рекомендації щодо будівництва будинку: «Коли ви будете новий будинок, зробіть парапет навколо свого даху, щоб не накликати на себе вину кровопролиття ваш будинок, якщо хтось впаде з даху».

Також в ньому присутні рекомендації щодо виведення плісняви з будинку:



«На сьомий день священик повернеться, щоб оглянути будинок. Якщо пліснява поширилася на стінах, він повинен наказати вирвати та викинути заражене каміння в нечисте місце за містом. Він повинен вимити всі внутрішні стіни будинку вишкребти і матеріал, який зішкрябується, скинути в нечисте місце за межами місто. Потім вони повинні взяти інші камені, щоб замінити їх і взяти нову глину і поштукатурити хату. Якщо пліснява знову з'являється в будинку після того, як каміння було вирвано а хата пошкрябана та поштукатурена священик має йти і оглянути його, і, якщо пліснява поширилася в будинку, це руйнівна пліснява: будинок нечистий. Це повинно бути зруйновано – його каміння, деревини та всю штукатурку – і вивезли за місто в нечисте місце» [2].

Значно далі у врегулюванні підрядних пішли римляни, які відіграли важливу роль у законодавчому встановленні підрядних відносин, зокрема в будівництві, завдяки своєму правовому спадку та системі законів.

У римському праві значна увага приділялася регулюванню договірних відносин, у тому числі й угод будівельного підряду. Закони та норми, що стосувалися цих відносин» та «Цивільний кодекс Юстиніана» [6].

У римському праві існували певні умови та обов'язки як для замовника, так і для підрядника. Наприклад, замовник повинен був забезпечити необхідні матеріали, визначити обсяг робіт та встановити строк виконання. Підрядник, у свою чергу, мав виконати роботи згідно з умовами угоди та забезпечити якість та безпеку будівельних робіт.

Важливо зазначити, що багато з принципів та норм римського права, що стосуються підрядних відносин, знайшли відображення в правових системах багатьох країн світу і вплинули на формування сучасних будівельних законів та нормативів.

Римське право виділяє два види підрядних договорів:

1. Договір найму послуг (*locatio-conductio operarum*) – договір, за яким одна сторона (наймана особа, *locator*) приймала на себе зобов'язання виконати на користь іншої сторони (наймач, *conductor*) певні послуги, а наймач брав на себе зобов'язання сплачувати за ці послуги винагороду [6].

Основні характеристики договору *locatio-conductio operarum* включають визначення обсягу та характеру робіт, встановлення термінів виконання, умови оплати та інші важливі умови, які обговорюються сторонами. Він може стосуватися різних сфер діяльності, включаючи будівництво, ремонтні роботи, консультаційні послуги тощо.

Договір *locatio-conductio operarum* є важливим інструментом для регулювання відносин у сфері надання послуг та виконання робіт, забезпечуючи чіткість та взаємні права та обов'язки між сторонами. Він базується на принципах добросовісності, взаємної вигоди та дотримання умов угоди.

У контексті рабовласницького суспільства договір найму послуг (*locatio-conductio operarum*) мав специфічні особливості порівняно з договором підряду (*locatio-conductio operis*). Останній передбачав надання підрядником готового результату робіт, у той час як перший передбачав виконання окремих послуг за вказівкою наймача. Ця різниця призводила до нерівності в статусі між сторонами угоди, зокрема, наймана особа знаходилася у залежності від наймача, нагадуючи положення раба [4, с. 240].

Договір найму послуг визначався виконанням конкретних послуг за плату, і міг бути укладений на певний термін або без такого зазначення. Кожна сторона мала право на відмову від угоди в будь-який момент у випадку укладення угоди без зазначення строку. Наймана особа мала обов'язок виконувати передбачені послуги особисто і без заміни, а наймач оплачувати їх у визначеному розмірі.

Щодо винагороди, плата за договором найму послуг здійснювалася після закінчення відповідного періоду, за який проводився розрахунок. У разі нездатності найманої особи виконати послуги через хворобу чи інші причини, вона не мала права на винагороду. Однак, якщо наймач не скористався послугами незалежно від причин, наймана особа зберігала право на винагороду [5, с. 103].



У Стародавньому Римі цей вид договору не отримав широкого поширення через наявність рабства. Всі необхідні послуги зазвичай виконувалися рабами. Крім того, оплата за фізичну працю розглядалася як умова, що принижує гідність вільної людини, тому її не вважали високошановною. Проте іноді виникала необхідність у послугах, які могли б бути надані лише вільними особами, наприклад, у зв'язку з потребою в основних засобах існування, високим рівнем кваліфікації або майстерності.

2. Договір підяду (*locatio-conductio operis*) – це договір, за яким одна сторона (підрядник, *conductor*) приймає на себе зобов'язання виконати на користь іншої сторони (замовника, *locator*) роботу, а замовник брав на себе зобов'язання сплатити за цю роботу певну грошову винагороду [7].

Договір підяду, коли підрядник використовує свій власний матеріал, може відображати риси договору купівлі-продажу, залежно від того, хто забезпечує основний матеріал для виконання робіт. Римські юристи розрізняли ці два види договорів, виходячи з цього критерію.

У рамках договору підяду підрядник зобов'язується виконати і передати роботу як готовий результат відповідно до умов договору, в узгоджений термін і на відповідному рівні якості. Підрядник несе відповідальність за будь-яке порушення у здійсненні робіт, включаючи навіть легку недбалість [3].

Підрядник може залучати до виконання робіт інших осіб, але за їхню провину він несе відповідальність так само, як за свою власну. Щодо ризику випадкової загибелі або пошкодження роботи, джерела надають різні погляди, проте загальний принцип полягає в тому, що до моменту передачі роботи замовнику цей ризик лежить на підряднику, після передачі – на замовнику.

Замовник зобов'язаний оплатити винагороду за виконання робіт. У разі, якщо вартість виконання робіт перевищує зазначену у кошторисі, складеному підрядником, замовник має вибір або погодитися на збільшення винагороди, або призупинити роботи та відмовитися від договору [5].

Якщо замовник відмовляється прийняти виконану роботу, він все одно зобов'язаний оплатити підряднику передбачену угодою винагороду. Якщо підрядник знаходить іншу роботу після того, як замовник припинив виконання робіт, зарібок підрядника за цю нову роботу може бути врахований у винагороді за первісну роботу [8, с. 118].

**Висновки.** Договір будівельного підяду, який сягає своїм корінням в період стародавніх цивілізацій, з часом став ключовим інструментом у будівництві та розвитку інфраструктури. Він еволюціонував разом із суспільством, відображаючи зміни у правових, соціокультурних, економічних та технологічних сферах.

В давні часи договір будівельного підяду регулювався правилами та обрядами, які віддзеркалювали особливості суспільства та його цінності. Наприклад, в стародавньому Вавилоні можна відзначити виникнення перших письмових законів, які містили правила щодо будівництва. У Римській імперії були розвинуті форми договорів, включаючи угоди між землевласниками та будівельниками.

З розвитком торгівлі, розвитком громадських споруд та збільшенням складності будівельних проєктів, договір будівельного підяду став складнішим і більш стандартизованим. Він став не лише інструментом укладання угод між сторонами, але й засобом для вирішення спорів та встановлення відповідальності.

Сьогодні договір будівельного підяду є основним інструментом у будівельній сфері. Він включає в себе умови про ціни, строки, якість та відповідальність сторін. З розвитком сучасних технологій і методів будівництва, таких як інформаційні технології та стандартизація процесів, договір будівельного підяду постійно адаптується до нових вимог та викликів.

Таким чином, вивчення історії договору будівельного підяду не лише допомагає розуміти його сучасне значення, але і визначає перспективи його подальшого розвитку та адаптації до змін у сучасному світі. Це важлива основа для подальшого дослідження та вдосконалення цього ключового інструменту в будівельній сфері.





**Список використаних джерел:**

1. Eugene J. Heady Construction law; The history is ancient. *Construction connection: Smith, Currie & Hancock LLP*. 2015. Vol. 43, № 1. P. 1–3.
2. Dyneley P. J. Review: The Code of Hammurabi. *The American Journal of Theology*. 1904. Vol. 8, №3. P. 601–609.
3. Гринько С. Д. Договір як підстава виникнення зобов'язань за римським приватним правом. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2023. № 3. С. 22–26.
4. Гриняк А. Б. Договори з виконання робіт в цивільному праві України: проблеми теорії і практики : монографія. НДІ приватного права і підприємництва ім. акад. Ф.Г. Бурчака НАПрН України. Київ, 2015. 402 с.
5. Калюжний Р. А., Вовк В. М. Римське приватне право : підруч. для вищ. навч. закл. Київ, 2014. 240 с.
6. Договір найму послуг (location-conductio operarum). *Stud.com.ua* : веб-сайт. URL: [https://stud.com.ua/35646/pravo/dogovir\\_naumu\\_poslug\\_locatio\\_conductio\\_operarum](https://stud.com.ua/35646/pravo/dogovir_naumu_poslug_locatio_conductio_operarum)
7. Підряд (location-conductio operis). *Stud.com.ua* : веб-сайт. URL: [https://stud.com.ua/15536/pravo/pidryad\\_locatio\\_conductio\\_operis](https://stud.com.ua/15536/pravo/pidryad_locatio_conductio_operis)
8. Основи римського приватного права: підручник / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін. Харків, 2008. 224 с.

