

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО І ГОСПОДАРСЬКИЙ ПРОЦЕС

Гуренко М.А.,

кандидат юридичних наук,

асистент кафедри економічного права та економічного судочинства
Київського національного університету імені Тараса Шевченка

УДК 346.7

DOI 10.32782/2663-5666.2024.3.1

ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦІЯ НА БУДІВНИЦТВО ДЛЯ ІНВЕТОРІВ:
ПРАВОВІ АСПЕКТИ

Вступ. На сьогодні наша держава потребує масштабних інвестицій для відновлення економіки, зокрема шляхом залучення іноземних інвестицій у формі корпоративної участі у підприємствах на основі приватної власності, у формі укладання договорів купівлі-продажу майна, у формі державно-приватного партнерства та інших передбачених законодавством формах, а також шляхом акумулювання та залучення вітчизняних інвестицій фізичних та юридичних осіб, в тому числі й у формі інститутів спільного інвестування. Реалізація інвестицій здійснюється на підставі інвестиційних договорів, яких на зараз є наявна значна кількість функціонуючих та відбувається постійне укладання нових інвестиційних договорів у різних сферах господарювання, зокрема у сфері будівництва, інновацій, медицини, енергетики, туризму, фінансовій сфері та ряду інших. Будівельна діяльність – це самостійна галузь економіки держави, яка є однією з найбільш перспективних та затребуваних для реалізації інвестицій іноземними та вітчизняними інвесторами.

У зв'язку з цим вбачаємо за необхідне дослідити правове регулювання такого аспекту в сфері будівельної діяльності, як підготовка нормативної документації, яка вимагається законодавством України для здійснення будівництва різноманітних об'єктів. В разі виявлення можливих прогалин в такому регулюванні запропонуємо шляхи для удосконалення даного процесу.

Згідно з ч. 1 ст. 9 Закону «Про інвестиційну діяльність» основним правовим документом, який регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, є договір (угода) або проспект цінних паперів (рішення про емісію цінних паперів) [1]. Це означає, що інвестиційна діяльність реалізується на основі різноманітних інвестиційних договорів. Відповідно до поло-

жень вітчизняного законодавства інвестиційна діяльність може проводитись на основі іноземного інвестування, що здійснюється іноземними інвесторами або спільного інвестування за участю вітчизняних та іноземних інвесторів. Для іноземних інвесторів на території України встановлюється національний режим інвестиційної та іншої господарської діяльності, за винятками, передбаченими законодавством України та міжнародними договорами України. На підставі зазначеного вище можна прослідкувати те, що національний режим у сфері будівельної діяльності, який характерний для вітчизняних інвесторів, поширюється також й на іноземних інвесторів, що урівнює таких інвесторів у своїх законодавчих правах та обов'язках у сфері здійснення інвестиційної діяльності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Правове регулювання сфери будівництва в Україні представлено значною кількістю нормативно-правових актів. Серед таких нормативно-правових актів вагоме місце займають закони України («Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI, «Про будівельні норми» від 05.11.2009 р. № 1704-VI), підзаконні нормативно-правові акти, зокрема: постанови Кабінету Міністрів України («Про затвердження переліку суб'єктів нормування у будівництві» від 28.04.2021 р. № 438; «Про затвердження Положення про центральний фонд будівельних норм та Типового положення про фонд галузевих будівельних норм» від 23.06.2010 р. № 483); наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів» від 16.05.2011 р. № 45; національні стандарти (ДСТУ 8855:2019 «Будівлі та споруди. Визначення класу наслідків (відповідальності)»);

державні та галузеві будівельні норми, якими встановлюються обов'язкові вимоги до об'єкта нормування у будівництві (ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» зі Змінами № 1 та № 2).

Згідно з положеннями ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» проектна документація – це затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва. Проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил та затверджується замовником. Експертиза проектів будівництва проводиться в установленому Кабінетом Міністрів України порядку експертними організаціями незалежно від форми власності, які відповідають критеріям, визначеним Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, відомості про які внесені таким органом до Реєстру будівельної діяльності [2]. Важливо звернути увагу, що не всі проекти будівництва об'єктів підлягають експертизі, зокрема не підлягають обов'язковій експертизі проекти будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), крім випадків, передбачених частиною четвертою ст. 31 «Про регулювання містобудівної діяльності». Обов'язковій експертизі підлягають проекти будівництва об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками. Класи наслідків (відповідальності) будівель і споруд визначаються в ст. 32 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності».

Відповідно до ст. 59 ЗУ «Про місцеве самоврядування» проектна документація розробляється на кожен конкретний об'єкт будівництва з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил [3]. На кожен об'єкт житлової забудови розробляється проектна документація з урахуванням вимог Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів № 45 від 16.05.2011 року [4], державних будівельних норм ДБН А.2.2-3:2014

«Склад та зміст проектної документації на будівництво» [5] та інших вимог чинного законодавства. Однак існує виняток щодо необхідності розробки проектної документації на об'єкт житлової забудови, зокрема об'єкти житлової забудови, що становлять площу у сукупності до 500 квадратних метрів, будуються на підставі будівельного паспорту згідно з ст. 27 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» без розробки проекту будівництва.

У зв'язку з функціонуванням реєстру будівельної діяльності в Україні проектна документація на будівництво об'єктів вноситься до даного реєстру на підставі ст. 22 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності». Доступ до проектної документації на будівництво об'єктів здійснюється у режимі читання без можливості копіювання із застереженням, що така проектна документація є об'єктом авторського права відповідно до розділу VI Закону України «Про архітектурну діяльність» [6].

Мета статті. Необхідно звернути увагу на такий правовий механізм як проект повторного використання у будівництві. Згідно з положеннями ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» проект повторного використання у будівництві – це документація, яка включає архітектурно-планувальні, конструктивні, технічні та технологічні рішення для умов будівництва, визначених завданням на проектування, застосування якої передбачається для багаторазового використання при розробленні проектної документації на будівництво (об'єктів або їх відокремлених частин), має експертну оцінку з позитивним висновком та затверджується замовником такої документації [2]. Проект повторного використання у будівництві є частиною проектної документації на будівництво, яка розробляється із застосуванням проектів повторного використання у будівництві та затверджується замовником на підставі позитивного звіту експертизи.

Виклад основного матеріалу. Проектна документація може розроблятися в одну, дві, три стадії. Склад та зміст проектної документації на будівництво за стадіями проектування встановлюється ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» зі внесеними Змінами № 1 та № 2. Відповідно до положень ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» зі внесеними Змінами № 1 та № 2 передбачаються наступні стадії проектування:

– техніко-економічне обґрунтування (ТЕО);

- техніко-економічний розрахунок (ТЕР);
- ескізний проект (ЕП);
- проект (П);
- робочий проект (РП);
- робоча документація (Р).

При *одностадійному проектуванні* розробляється одна стадія РП, склад і зміст якої не залежить від класу наслідків (відповідальності) об'єкта.

При *двостадійному проектуванні розробляються*:

1) для об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), а також комплексів (будов), до яких входять лише об'єкти з незначними наслідками (СС1) розробляються:

– стадія ЕП – для об'єктів не виробничого призначення або стадія ТЕР – для об'єктів виробничого призначення та лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури;

– стадія РП;

2) для об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми наслідками (СС2) та зі значними наслідками (СС3), а також комплексів (будов), до складу яких входить хоча б один об'єкт, що за класом наслідків (відповідальності) належить до об'єктів із середніми наслідками (СС2) та зі значними наслідками (СС3) розробляються:

– стадія П;

– стадія Р.

При *тристадійному проектуванні розробляються*:

– стадія ЕП – для об'єктів не виробничого призначення або стадія ТЕО – для об'єктів виробничого призначення та лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури;

– стадія П;

– стадія Р [5].

В попередній редакції ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» без внесених Змін № 1 та № 2 до них стадії проектування чітко визначались для кожного об'єкта будівництва, в залежності від категорії складності будівництва такого об'єкта (5 категорій складності). Новими ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» зі внесеними Змінами № 1 та № 2, зокрема п. 4.6. встановлюється неоднозначне визначення стадійності для проектування того чи іншого об'єкта, без конкретного розподілу, в тому числі не беручи за основу до розподілу класи наслідків (відповідальності). Наприклад, п. 4.6.1 ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проек-

тної документації на будівництво» зі внесеними Змінами № 1 та № 2 встановлює, що при одностадійному проектуванні розробляється одна стадія РП, однак конкретно для яких об'єктів та якої категорії наслідків (відповідальності) не встановлюється. Крім цього згідно з п. 8.1 ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» зі внесеними Змінами № 1 та № 2 РП рекомендовано розробляти для технічно нескладних об'єктів будівництва, а також об'єктів будівництва з застосуванням проектів (проектних рішень) повторного використання на підставі вихідних даних та схваленої при двостадійному проектуванні попередньої стадії. Спірним є те, що саме розуміється під поняттям «технічно нескладні об'єкти будівництва», та для яких можливе проведення одностадійного проектування. Зміни № 1 та № 2, що були внесені до ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» не внесли достатньої чіткості у процес стадійності проектування об'єктів будівництва. Як відомо, неоднозначність норм права призводить до проблем у правозастосуванні учасниками правових відносин, що проявляється у подальшому у конфліктах, судових позовах тощо.

Згідно з ст. 2 ЗУ «Про інвестиційну діяльність» до інвестиційного проекту може включатись проект будівництва, розроблений відповідно до законодавства. Поняття «проект будівництва» згадується лише в ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» та в наказі Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», однак при цьому визначення даного поняття нормативно-правові акти не містять. У зв'язку з чим можна припустити, що мається на увазі включення до інвестиційного проекту саме розробленої проектної документації на будівництво об'єкта.

В ситуації, в якій перебуває наша держава, є потреба в ефективному та значному інвестуванні в економіку держави, розвитку міжнародного економічного співробітництва, тому створення якісних правових умов для укладання та виконання інвестиційних договорів, зокрема в сфері будівництва, дозволить поліпшити сьогоднішнє становище.

Висновки. Підсумовуючи, можна зазначити, що вимоги до складу та змісту, порядку розробки проектної документації на будівництво того чи іншого об'єкта встановлюються норматив-

но-правовими актами, жодних спеціальних вимог до проектної документації, яка буде розроблятися іноземним інвестором, законодавство України не містить. Тому незалежно від того, чи замовником будівництва є іноземний чи вітчизняний інвестор, вимоги до складу та змісту, порядку розробки проектної документації на будівництво будуть однаковими для обох інвесторів, оскільки для іноземного інвестора встановлюється національний режим інвестиційної діяльності та іншої господарської діяльності, включаючи будівельну діяльність, за виключенням обмежень передбачених законодавством.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18 вересня 1991 р. Відомості Верховної Ради України. 1991. № 47. ст. 646.
2. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 34. Ст. 343.
3. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 р. № 280/87-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1997. № 24. Ст. 170.

Гуренко М.А. ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦІЯ НА БУДІВНИЦТВО ДЛЯ ІНВЕТОРІВ: ПРАВОВІ АСПЕКТИ

У даній статті досліджуються особливості правового регулювання такого аспекту в сфері будівельної діяльності, як підготовка нормативної документації, яка вимагається законодавством України для здійснення будівництва різноманітних об'єктів. Аналізується законодавство на наявність вимог до проектної документації на об'єкт будівництва. Досліджується законодавство в аспекті виявлення спеціальних вимог до проектної документації, яка розробляється за замовленням іноземного інвестора. Виявляються прогалини в правовому регулюванні та пропонуються шляхи для удосконалення процесу підготовки нормативної документації в сфері будівельної діяльності в Україні.

Визначається, що інвестиційна діяльність може проводитись на основі іноземного інвестування, що здійснюється іноземними інвесторами або спільного інвестування за участю вітчизняних та іноземних інвесторів. Для іноземних інвесторів на території України встановлюється національний режим інвестиційної та іншої господарської діяльності, за винятками, передбаченими законодавством України та міжнародними договорами України. Національний режим у сфері будівельної діяльності, який характерний для вітчизняних інвесторів, поширюється також й на іноземних інвесторів, що урівнює таких інвесторів у своїх законодавчих правах та обов'язках у сфері здійснення інвестиційної діяльності.

Проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил та затверджується замовником. Проектна документація розробляється на кожен конкретний об'єкт будівництва з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил. Проектна документація може розроблятися в одну, дві, три стадії.

Досліджено те, що в попередній редакції ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» без внесених Змін № 1 та № 2 до них стадії проектування чітко визначались для кожного об'єкта будівництва, в залежності від категорії складності будівництва такого об'єкта (5 категорій складності). Новими ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» зі внесеними Змінами № 1 та № 2, зокрема п. 4.6. встановлюється неоднозначне визначення стадійності для проектування того чи іншого об'єкта, без конкретного розподілу, в тому числі не беручи за основу до розподілу класи наслідків (відповідальності).

На підставі аналізу норм чинного законодавства встановлено, що незалежно від того, чи замовником будівництва є іноземний чи вітчизняний інвестор, вимоги до складу та змісту, порядку розробки проектної документації на будівництво будуть однаковими для обох інвесторів, оскільки для іноземного інвестора встановлюється національний режим інвестиційної діяльності та іншої господарської діяльності, включаючи будівельну діяльність, за виключенням обмежень передбачених законодавством.

Ключові слова: іноземний інвестор, вітчизняний інвестор, будівництво, об'єкт будівництва, проектна документація.

4. Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45. Офіційний вісник України. 2011. № 43. Ст. 26.

5. ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво. Зі Зміною № 1 та Зміною № 2» : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 30.12.2021 № 365; наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.01.2022 № 22; наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.04.2022 № 62; наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2022 № 72, наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 29.06.2022 № 1169. URL: https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3022061165539755805/2023-01-24/e1b8ce85-2a40-4095-a380-9e5d9c637912.pdf (дата звернення 14.01.2025).

6. Про архітектурну діяльність : Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. Відомості Верховної Ради України. 1999. № 31. Ст. 246.

Gurenko M.A PROJECT DOCUMENTATION FOR CONSTRUCTION FOR INVESTORS: LEGAL ASPECTS

In this article are researched the peculiarities of legal regulation of such an aspect of construction activities as preparation of regulatory documentation required by ukrainian legislation for the construction of various facilities. The legislation in terms of requirements to project documentation for a construction project are analysed. The legislation is investigated in terms of identifying special requirements for project documentation developed by order of a foreign investor. The gaps in legal regulation are identified and the ways to improve the process of preparing regulatory documents in the field of construction activities in Ukraine are suggested.

It is determined that investment activity may be carried out on the basis of foreign investment carried out by foreign investors or joint investment with the participation of national and foreign investors. The national regime of investment and other economic activities is established for foreign investors in Ukraine, with the exceptions provided for by the legislation of Ukraine and international treaties of Ukraine. The national regime in the field of construction activities, which is typical for national investors, also applies to foreign investors, which equates such investors in their legal rights and obligations in the field of investment activities.

Project documentation for the construction of facilities shall be developed in accordance with the procedure established by the Ministry of Regional Development, Construction, Housing and Communal Services of Ukraine, taking into account the requirements of urban planning documentation and baseline data and in compliance with the requirements of the law, construction norms and rules, and shall be approved by the customer. The project documentation is developed for each specific construction object, taking into account the requirements of urban planning documentation and baseline data and in compliance with the requirements of the law, building codes and regulations. Project documentation may be developed in one, two or three stages.

It is investigated that in the previous version of SCN A.2.2-3:2014 "Composition and Content of Design Documentation for Construction" without Amendments No. 1 and No. 2 there to, the design stages were clearly defined for each construction object, depending on the category of complexity of construction of such an object (5 categories of complexity). The new SCN A.2.2-3:2014 "Composition and Content of Design Documentation for Construction" as amended by Amendments No. 1 and No. 2, in particular, paragraph 4.6, determines an ambiguous definition of the stages for the design of a particular facility, without a specific distribution, including without taking classes of consequences (liability) as a basis for the classification.

Based on the analysis of the current legislation, it is determined that regardless of whether the construction customer is a foreign or national investor, the requirements for the composition and content of the project documentation for construction will be the same for both investors, since a foreign investor is subject to the national regime of investment and other economic activities, including construction activities, except for the restrictions provided for by law.

Key words: foreign investor, national investor, construction, construction object, project documentation.