

В.Б. Черкун¹, М.В. Лещенко¹, А.Ю. Зигун², Ю.О. Авраменко²

¹ Полтавський науково-дослідний експертно-криміналістичний центр МВС України

² Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»

ПОРЯДОК, ПРАВИЛА ОТРИМАННЯ ТА ОФОРМЛЕННЯ ДОКУМЕНТІВ У БУДІВНИЦТВІ

У роботі розглядається державне нормативне регулювання будівельної діяльності по одержанню дозвільної документації при здійсненні будівельної діяльності на стадії проектування, введення та подальшої експлуатації об'єктів будівництва. Визначений порядок і послідовність дій у разі виникнення спірних ситуацій та призначенні судової будівельно-технічної експертизи.

Ключові слова: проектна документація, містобудівна діяльність, будівельно-технічна експертиза, об'єкт будівництва.

Постановка проблеми

Будівництво є одним з традиційних видів людської діяльності, що формує складну систему суспільних відносин, у тому числі й конфліктних.

Розгляд і вирішення багатьох спірних ситуацій, що виникають при зведенні і експлуатації будинків, будівель і споруд, здійснюється в судовому порядку призначенням судової будівельно-технічної експертизи. До об'єктів такого виду судової будівельно-технічної експертизи належать дозвільні документи, проектно-кошторисна документація, контракти на будівництво, виконавча документація, первинні облікові документи, та ті, що підтверджують введення в експлуатацію об'єкта будівництва; технічні паспорти; інвентарні справи.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Теоретичну та методологічну основу дослідження становлять Закони України, законодавчі та нормативні документи, дослідження інших авторів [1–17].

Процедури одержання дозвільної документації досліджуються у багатьох роботах вітчизняних і зарубіжних вчених [9–17]. Так, Абизов В.А. [10] надає рекомендації щодо вдосконалення житлової та містобудівної політики та будівельної бази. Адріанов В.П., Галінський О.М. [11] розглядають питання послідовності визначення експлуатаційної надійності та довговічності відповідальних об'єктів шляхом визначення їх технічного стану і залишкового ресурсу та встановлення науково обґрунтованих строків подальшої безпечної експлуатації. У більшості робіт досліджуються організаційні питання проведення робіт будівельними організаціями та системи управління будівельними роботами, в той час як питання послідовності стадій

проектування, введення та подальшої експлуатації об'єктів будівництва різних типів залишається недостатньо вивченим і вимагає ретельного дослідження.

Тому **мета даної роботи** – систематизувати інформацію щодо законодавчої бази в сфері розроблення та отримання дозвільної документації на стадії проектування, введення та подальшої експлуатації об'єктів будівництва.

Виклад основного матеріалу

Предмет досліджень, що виконується в межах судової будівельно-технічної експертизи, являє собою фактичні дані, які встановлюються експертом за конкретними матеріалами досудового розслідування чи судовими справами і включає:

- визначення причини, умов, обставин і механізму руйнування будівельних об'єктів, виникнення й розвитку в їх конструкціях деструктивних процесів;
- встановлення вартості будівництва й виконання будівельних і ремонтно-відновлювальних робіт на об'єктах будівництва;
- визначення видів, якості та обсягу виконаних будівельних робіт;
- визначення можливості та варіантів реального розподілу об'єктів нерухомості між співвласниками відповідно до умов, які завдані судом при розгляді спорів щодо права власності на будівельні об'єкти та земельні ділянки.

Зведення кожного об'єкта на території України має відповідати вимогам будівельних норм та законодавству.

Отже, загальним предметом досліджень, які проводяться в межах судової будівельно-технічної

експертизи, є відповідність будівельного об'єкта певним нормам, правилам, регламенту.

Розглянемо основні моменти, що стосуються отримання та оформлення документів до початку будівництва, оформлення документації в процесі будівництва та документів при вводі об'єкта будівництва в експлуатацію, а також, якими нормативними актами передбачено вимоги до їх оформлення.

Основні питання щодо оформлення дозвільних та інших документів на будівництво регулюються Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Згідно зі ст. 4. Закону: «1. Об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси та частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

До об'єктів будівництва не належать нафтові і газові свердловини та об'єкти їх влаштування.»

Згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», проектування і будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку (ст. 26 Закону):

- отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи;
- затвердження проектної документації;
- виконання підготовчих та будівельних робіт;
- прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Розглянемо докладніше кожен із цих етапів із точки зору оформлення документації.

Отримання замовником або проектувальником вихідних даних

Основними складовими вихідних даних є (ст. 29 Закону):

- містобудівні умови та обмеження;
- технічні умови (далі – ТУ);
- завдання на проектування.

Містобудівні умови та обмеження

Для отримання містобудівних умов і обмежень забудовнику необхідно надати до місцевого органу містобудування та архітектури копію документа на право власності або користування земельною ділянкою, в разі реставрації будівлі – документи про право власності на об'єкт, витяг з топографо-геодезичного плану М 1:2000, виписку з державного земельного кадастру.

З 1 січня 2019 р. для отримання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки (у них прописані основні параметри забудови – висота будівель, щільність забудови, об'єкти благоустрою та ін.)

не потрібно подавати містобудівний розрахунок. Новації пов'язані з вимогами закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення містобудівної діяльності». У ньому зазначено, що норма про необхідність надавати містобудівний звіт діяла до 1 січня 2019 року.

Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються» № 289 від 06.11.2017 (Із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства № 214 від 14.08.2018) визначено перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються.

Відомості про надані містобудівні умови та обмеження підлягають внесенню до реєстру містобудівних умов та обмежень, який веде відповідний уповноважений орган містобудування та архітектури.

Завдання на проектування об'єктів будівництва складається і затверджується замовником за погодженням із проектувальником.

Завдання на проектування визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень.

Технічні умови – це комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам щодо водопостачання (з урахуванням потреб забезпечення пожежогасіння), тепло-, електро- і газопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод та телекомунікації. Фізична чи юридична особа, яка має намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває в її власності або користуванні, має право на одержання технічних умов згідно із поданою нею заявою. Технічні умови є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника. Зміни до технічних умов можуть вноситися тільки за згодою замовника.

Проектна документація на будівництво

Проект розробляється для визначення містобудівних, архітектурних, художніх, екологічних, технічних, технологічних, інженерних рішень об'єкта, кошторисної вартості будівництва і техніко-економічних показників.

Проект на будівництво об'єктів цивільного призначення, як правило, повинен складатися із таких розділів:

- пояснювальна записка з вихідними даними;

- архітектурно-будівельне рішення, генплан, благоустрій території;
- технологічна частина (за необхідності);
- рішення по інженерному обладнанню та зовнішніх інженерних мережах;
- оцінка впливів на навколишнє середовище;
- організація будівництва;
- кошторисна документація;
- відомість обсягів робіт.

Проект після погодження та затвердження є підставою для розробки наступної стадії проектування.

Робоча документація розробляється для визначення конкретних містобудівних, архітектурних, художніх, екологічних, технічних, технологічних, інженерних рішень об'єкта, кошторисної вартості будівництва, техніко-економічних показників і виконання будівельно-монтажних робіт (робочі креслення).

Для погодження і затвердження розробляється проект, для будівництва – робоча документація.

Проектну документацію на будівництво розробляють за процедурою, встановленою в Порядку розроблення проектною документації на будівництво об'єктів, затверджену Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства № 45 від 16.05.2011.

Набули чинності зміни до Порядку розроблення проектною документації на будівництво об'єктів, затверджені наказом Мінрегіону від 17 травня 2019 року № 112, в яких визначено, що проектні рішення, передбачені проектною документацією, на стадії, що підлягає затвердженню, мають відповідати проектним рішенням, що були схвалені на попередніх стадіях проектування ескізного проекту, техніко-економічного обґрунтування, техніко-економічного розрахунку.

Крім того, проектна документація на об'єкт будівництва має бути розроблена з урахуванням будівельних норм та стандартів, чинних на дату передання її замовнику.

На об'єкти будівництва, проектна документація на які затверджена відповідно до Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, підлягає коригуванню у зв'язку з введенням в дію нових нормативних документів, якщо щодо таких об'єктів не отримано документи, які дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт.

Проектна документація на об'єкти будівництва, побудовані повністю або частково відповідно до затвердженого проекту, не підлягає коригуванню у зв'язку з введенням нових нормативних документів, за винятком випадків, коли таке коригування зумовлено підвищенням таких вимог безпеки: забезпечення механічного опору та стійкості (міцно-

сті), електро-, вибухо-, пожежобезпечної, енерго-ефективності об'єкта та вимог нормативів з питань створення умов для безперешкодного доступу для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

Зазначений виняток не застосовується до об'єктів будівництва, спорудження яких здійснюється у строки, визначені проектною документацією, якщо інше не передбачено договором на виконання будівельних робіт.

Затвердження проектів будівництва

Відповідно до Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 року № 560:

«3. При дво- і тристадійному проектуванні проекти будівництва затверджуються на стадії проект та робочий проект і схвалюються на стадії техніко-економічне обґрунтування, техніко-економічний розрахунок та ескізний проект. У разі коли поділ будівництва на черги визначено на стадії розроблення техніко-економічного обґрунтування (техніко-економічного розрахунку, ескізного проекту), схваленого в установленому порядку, проектна документація може затверджуватися в цілому на об'єкт або за чергами.

4. Проекти будівництва, що реалізуються із залученням бюджетних коштів, а також кредитів, наданих під державні гарантії (крім випадків, передбачених законодавчими актами), за наявності відповідних рішень щодо їх залучення, затверджують:

- центральні органи виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські держадміністрації, інші державні органи та державні наукові організації, про що інформують Мінрегіон протягом п'яти робочих днів, – щодо об'єктів загальною кошторисною вартістю від 120 млн. гривень, крім проектів будівництва, визначених абзацом третім цього пункту та пунктом 4² цього Порядку;

- виконавчі органи сільських, селищних, міських рад за погодженням протягом п'яти робочих днів з Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною, Київською та Севастопольською міською держадміністраціями – щодо об'єктів, які належать до сфери управління відповідної ради та реалізуються за рахунок коштів місцевого бюджету, загальною кошторисною вартістю від 120 млн. гривень;

- державні і комунальні підприємства, установи та організації – щодо об'єктів загальною кошторисною вартістю до 120 млн. гривень, крім проектів будівництва, визначених пунктом 4² цього Порядку.

5. Перед схваленням та затвердженням проектів будівництва у випадках, визначених статтею 31 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”, проводиться експертиза проектів будів-

ництва, а у випадках, визначених Законом України «Про інвестиційну діяльність», – державна експертиза інвестиційного проекту, складовою якого є проект будівництва.

За рішенням замовника будівництва може проводитися також експертиза інших проектів будівництва або окремих розділів проектної документації.

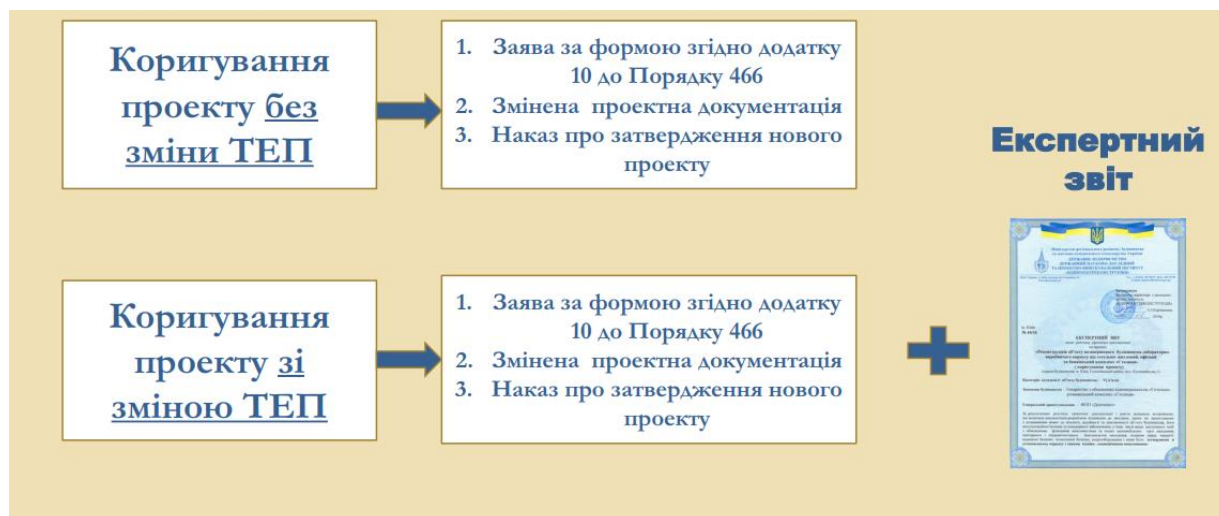


Рис. 1. Експертиза проектів будівництва

10. Обов'язковій експертизі підлягають проекти будівництва об'єктів (рис. 1), що:

- за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, – щодо додержання нормативів з питань санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, міцності, надійності, довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, у тому числі щодо додержання нормативів з питань створення умов для безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення;
- споруджуються на територіях із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами, – щодо їх міцності, надійності та довговічності;
- споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії, якщо їх кошторисна вартість перевищує 300 тис. гривень, – щодо кошторисної частини проекту будівництва;
- підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля».

Якщо до складу будови (комплексу) входить хоча б один об'єкт, що за класом наслідків (відповідальності) належить до об'єктів із середніми (СС2) або значними (СС3) наслідками, проект будівництва підлягає обов'язковій експертизі за всіма напрямками, визначеними абзацом другим цього пункту.

У разі коли об'єктом будівництва є комплекс (будова), до складу якого (якої) входять об'єкти, що за класом наслідків (відповідальності) належать до

об'єктів з незначними наслідками (СС1) та за сукупними показниками перевищують рівень, установлений для об'єктів з відповідним класом наслідків (відповідальності), проект будівництва підлягає обов'язковій експертизі за всіма напрямками, визначеними абзацом другим цього пункту.

13. Для проведення експертизи її замовник подає експертній організації проект будівництва, оформлений відповідно до вимог національних стандартів, у паперовому (не більш як у трьох примірниках) та електронному вигляді.

Проведення експертизи здійснюється за договорами, укладеними між замовником експертизи та експертною організацією згідно із законодавством.»

Дозвільні документи на виконання будівельних робіт

Отримання права на виконання будівельних робіт можна двома шляхами: подавши повідомлення про початок виконання таких робіт або отримавши від органу державного архітектурно-будівельного контролю дозвіл на виконання будівельних робіт. Вибір шляху залежить від об'єкта, який зводиться.

Згідно зі ст. 34. Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Замовник має право виконувати будівельні роботи після:

1. Подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю – щодо об'єктів будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта та які не потребують отримання

дозволу на виконання будівельних робіт згідно з переліком об'єктів будівництва, затвердженим Кабінетом Міністрів України.

2. Видачі замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт – щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля».

Тобто, існує два види документів, які надають дозвіл на будівництво:

- повідомлення про початок будівництва;
- дозвіл на початок будівельних робіт.

Реєструє повідомлення і видає дозволи Державна архітектурно-будівельна інспекція.

Дозвільні документи на будівництво необхідні:

- у разі нового будівництва об'єкта нерухомості;
- при реконструкції існуючого об'єкта (якщо в процесі виконання робіт передбачається втручання в несучі та огорожувальні конструкції, інженерні мережі, зміна функціонального призначення чи геометричних форм будівель або приміщень).

Кабінет міністрів на своєму засіданні в середині грудня 2018 року затвердив оновлений Перелік будівельних робіт, що не вимагають документів на їх виконання, і після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію. Раніше для проведення цих робіт потрібно було отримувати дозвіл Державної архітектурно-будівельної інспекції, що могло розтягнутися на кілька місяців.

Так, із січня 2019 року для проведення робіт з реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення внутрішніх інженерних систем не потрібно отримувати дозвільні документи на їх виконання. Ця вимога стосується як житлових, так і нежитлових будівель. Дозвіл не потрібно отримувати для установки і заміни обладнання індивідуальних теплових пунктів, заміни трубопроводів систем опалення, вентиляції, систем водопостачання та водовідведення.

Механізм прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів регулює Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 року №461) (рис. 2).

ДОКУМЕНТ	ПІДСТАВА	ФОРМА
<i>Повідомлення (на підставі будівельного паспорту)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • право на будівництво об'єкта передано іншому замовнику • змінено осіб, відповідальних за проведення авторського і технічного нагляду • коригування проектної документації на виконання будівельних робіт в установленому законодавством порядку під час виконання будівельних робіт • самостійне виявлення технічної помилки (описки, друкарської, граматичної, арифметичної помилки) 	ПОВІДОМЛЕННЯ за формою, наведеною у додатку 2 до Порядку
<i>Повідомлення про початок виконання будівельних робіт (СС1)</i>		ПОВІДОМЛЕННЯ за формою, наведеною у додатку 2 ¹ до Порядку
<i>Чинна декларація</i>		ПОВІДОМЛЕННЯ за формою, згідно з додатком 12 до Порядку
<i>Дозвіл</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ право на будівництво об'єкта передано іншому замовникові ➢ змінено генерального підрядника чи підрядника ➢ змінено осіб відповідальних за проведення авторського і технічного нагляду, відповідальних виконавців робіт ➢ коригування проектної документації 	ЗАЯВА за формою згідно з додатком 10 до Порядку з поданням засвідчених у встановленому порядку КОПІЙ ДОКУМЕНТІВ, що підтверджують зазначені зміни

Рис. 2. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів

Згідно з Порядком 461:

«3. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації

про готовність об'єкта до експлуатації (далі – декларація).

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, а також комплексів (будов), до складу яких входять об'єкти з різними класами наслідків (відповідальності), здійснюється на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації

шляхом видачі відповідними органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката.

5. Датою прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є дата реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або видачі сертифіката.

9. Зареєстрована декларація про готовність об'єкта до експлуатації або сертифікат є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятій в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів – води, газу, тепла, електроенергії, включення даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього. Підключення закінченого будівництвом об'єкта, прийнятого в експлуатацію, до інженерних мереж здійснюється протягом десяти днів з дня відповідного звернення замовника до осіб, які є власниками відповідних елементів інженерної інфраструктури або здійснюють їх експлуатацію.»

Об'єкти будівництва на які не потрібно оформлювати будівельні паспорти та дозвільні документи, і які, відповідно, не потрібно вводити в експлуатацію наданий у Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію, затверджено Постановою КМУ №406 від 7 червня 2017 року.

Введення в експлуатацію об'єктів, які збудовані без оформлення дозвільних документів у період з 5 серпня 1992 року до 9 квітня 2015 року, можливе у спрощеному порядку – будівельна амністія 2018–2019.

Виробнича документація

Виконавча документація в будівництві фіксує процес робіт і їх умови. В ній відображаються відомості про виконавців, послідовність заходів, час їх проведення, технологічні та погодні умови.

Крім того, документація містить інформацію про стан об'єкта. У ній присутні відомості про встановлений обладнання, інженерних системах, як використання матеріалів тощо.

Виконавча документація складена за встановленими правилами, є документом на зведене будівлі. У будівництві виконавча документація має велике практичне значення. Вона полегшує процес експлуатації об'єкта, відображає його технічний стан, дає уявлення про відповідальних виконавців будь-якого виду робіт.

Перелік виконавчої документації визначається ДБН А.3.1-5:2016 та проектом і має бути наведений у ПВР.

До виконавчої документації належать:

- загальний журнал;
- спеціальні журнали з окремих видів робіт, перелік яких встановлюється в проекті організації будівництва в залежності від видів робіт;

- журнал авторського нагляду та звітна документація щодо виконання робіт з науково-технічного супроводу (за наявності на об'єкті будівництва науково-технічного супроводу);

- акти на закриття прихованих робіт;
- акти проміжного прийняття відповідальних конструкцій;

- виконавчі схеми відповідно до ДБН В.1.3-2;

- документи щодо випробувань та лабораторного контролю матеріалів та конструкцій;

- акти випробування устаткування, інженерних систем, мереж та обладнання;

- інша документація, передбачена нормативними документами на виконання конкретного виду будівельних робіт.

Загальний журнал робіт є основним первинним виробничим документом, який відтворює технологічну послідовність, терміни, якість і умови виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва. Загальний журнал робіт веде особа, відповідальна за будівництво об'єкта (виконавець робіт, старший виконавець робіт) і заповнює його з першого дня роботи на об'єкті особисто або доручає керівникам змін.

Загальний журнал повинен бути пронумерований, прошнурований, оформлений усіма підписами на титульному аркуші і скріплений печаткою будівельної організації, яка його видала.

Під час здачі завершеного будівництвом об'єкта загальний і спеціальні журнали робіт передаються замовнику.

Договірна документація

Договірна документація – договір підряду та інші документи (проектна, кошторисна, тендерна документація, тендерні пропозиції, акцепт тендерної пропозиції, повідомлення, запити, претензії тощо), які встановлюють, конкретизують, уточнюють або змінюють умови договору підряду.

За договором підряду підрядник зобов'язується за завданням замовника на свій ризик виконати та здати йому в установленний договором підряду строк закінчені роботи (об'єкт будівництва), а замовник зобов'язується надати підряднику будівельний майданчик (фронт робіт), передати дозвільну документацію а також затверджену в установленому порядку проектну документацію (у разі, коли цей обов'язок повністю або частково не покладено на підрядника), прийняти від підрядника закінчені роботи (об'єкт будівництва) та оплатити їх. (Постанова КМУ від 1 серпня 2005 р. № 668 Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві).

Істотними умовами договору підряду є: найменування та реквізити сторін; місце і дата укладення договору підряду; предмет договору підряду; договірна ціна; строки початку та закінчення робіт

(будівництва об'єкта); права та обов'язки сторін; порядок забезпечення виконання зобов'язань за договором підяду; умови страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва; порядок забезпечення робіт проектною документацією, ресурсами та послугами; порядок залучення субпідрядників; вимоги до організації робіт; порядок здійснення замовником контролю за якістю ресурсів; умови здійснення авторського та технічного нагляду за виконанням робіт; джерела та порядок фінансування робіт (будівництва об'єкта); порядок розрахунків за виконані роботи; порядок здачі-приймання закінчених робіт (об'єкта будівництва); гарантійні строки якості закінчених робіт (експлуатації об'єкта будівництва), порядок усунення недоліків; відповідальність сторін за порушення умов договору підяду; порядок врегулювання спорів; порядок внесення змін до договору підяду та його розірвання.

Примірний договір підяду затверджується Міністерством.

Договір підяду може бути укладений за результатами проведених торгів (тендеру) або переговорів сторін.

Умови договору підяду, що укладається за результатами проведених торгів (тендеру), повинні відповідати тендерній документації замовника та акцептованій тендерній пропозиції підрядника.

Договірна ціна

Договірна ціна – визначена на основі кошторису, узгоджена сторонами і обумовлена у договорі підяду ціна (вартість) робіт.

Особливості складання та узгодження договірних цін визначені пунктом 6.3 національного стандарту ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2013 № 293 (далі – ДСТУ Б Д.1.1-1:2013).

Підпунктом 6.3.1 ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 передбачено, що договірна ціна є кошторисом вартості підрядних робіт, узгодженим замовником, і використовується при проведенні взаєморозрахунків.

Договірна ціна може встановлюватися за твердим (тверда договірна ціна) чи приблизним (динамічна договірна ціна) кошторисом. Визначається вона за домовленістю сторін.

Твердий кошторис (тверда договірна ціна) встановлюється незмінним на весь обсяг будівництва з наданням виконавцем робіт гарантій щодо виконання завдання в установлені строки за фіксовану ціну.

Уточнення твердої договірної ціни можливе лише у таких випадках:

- замовник у процесі будівництва змінює завдання;

- виникають обставини непереборної сили;
- змінюється законодавство, обов'язкове застосування положень якого призводить до зміни вартості робіт.

За твердими договірними цінами взаєморозрахунки проводяться на підставі виконаних обсягів робіт та їх вартості, визначеної в договорі.

Приблизний кошторис (динамічна договірна ціна) встановлюється відкритим і може уточнюватися протягом усього строку будівництва. При цьому прибуток, врахований в договірній ціні до початку будівництва, не уточнюється, крім випадків, визначених для уточнення твердої договірної ціни. Якщо підрядник при обчисленні маси прибутку врахував трудовитрати на перевезення матеріальних ресурсів власним транспортом, виготовлення матеріалів власними силами та виконання робіт власною технікою, а при виконанні робіт це не відбулось або відбулось частково, то маса прибутку також уточнюється з урахуванням фактичних умов виконання робіт.

Уточнення динамічної договірної ціни здійснюється з урахуванням обґрунтованих цін на матеріальні ресурси, що склалися на момент уточнення.

Взаєморозрахунки за динамічними договірними цінами проводяться на підставі нормативних затрат трудових і матеріальних ресурсів, виходячи з фактичного обсягу виконаних робіт та фактичних цін.

Пунктом 6.4.7 ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 визначено, що незалежно від виду договірної ціни та способів взаєморозрахунків при виявленні у кошторисах виконаних робіт (за формами № КБ-2в та № КБ-3) помилок та порушень порядку визначення вартості будівництва, загальна вартість підлягає уточненню з урахуванням термінів позовної давності згідно з законодавством України.

Первинні облікові документи

Проведення взаєморозрахунків за обсяги виконаних робіт по об'єктах будівництва, що споруджуються за рахунок державних коштів, здійснюється із застосуванням примірних форм первинних облікових документів «Акт приймання виконаних будівельних робіт» (примірна форма № КБ-2в) і «Довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрати» (примірна форма № КБ-3), що наведені у додатках Т та У ДСТУ Б Д.1.1-1:2013.

При розрахунках за виконані будівельні роботи за контрактами, фінансування яких здійснюється за рахунок коштів міжнародних фінансових установ за міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, застосовуються примірні форми первинних облікових документів «Звіт про виконання робіт за контрактом на об'єкті будівництва за період (місяць/рік)» (примірна форма № 1), «Підсумковий звіт про вартість виконаних робіт за контрактом на об'єкті будівництва за період» (примірна форма № 2), «Акт

здавання-приймання виконаних будівельних робіт» (примірна форма № 3), що наведені у додатках Ф, Х та Ц згаданого ДСТУ Б Д.1.1-1-2013.

Тобто, факт виконання робіт оформлюється за первинним документом «Акт приймання виконаних будівельних робіт» (примірна форма КБ-2в, затверджена у додатку Т ДСТУ БД.1.1-1-2013) та відповідно до вимог п.6.4.3. ДСТУ за яким: «За твердої договірної ціни взаєморозрахунки провадяться на підставі виконаних обсягів робіт та їх вартості, визначеної в договірній ціні».

Підсумовуючи аналіз літературних джерел, Законів України, законодавчих та нормативних документів, дослідження інших авторів в сфері будівництва дає можливість окреслити послідовність стадій проведення будівельно-технічної судової експертизи на стадії проектування, введення та подальшої експлуатації об'єктів будівництва різних типів.

Об'єктами дослідження будівельно-технічної експертизи є: будівлі, споруди, інженерне та інше обладнання і документація до нього, зокрема, технічні паспорти, інвентарні справи; робочі проекти та робоча документація; специфікації, пояснювальні записки до проекту; висновки державної комплексної експертизи; локальні кошториси; загальні відомості щодо ресурсів; договори чи контракти; додаткові угоди; акти виконаних підрядних робіт; довідки щодо виконаних підрядних робіт; звіти про нормативне списання матеріалів; акти огляду прихованих робіт; календарні плани або мережеві графіки; журнали виконання робіт; акти введення в експлуатацію.

Інформація про отримання дозволу на виконання будівельних робіт, а також відомості про замовника та підрядника будівельних робіт розміщуються на стенді, розташованому на будівельному майданчику у досяжному для огляду місці.

На завершальній стадії будівництва складається архітектурно-технічний паспорт завершеного об'єкта будівництва та здійснюється прийняття об'єкта в експлуатацію.

Дослідження об'єктів будівництва й документації виконується візуальним, аналітичним та інженерно-технічними методами із застосуванням відповідного обладнання. Рекомендується під час дослідження здійснювати фото- чи відеозйомку об'єктів будівництва. На підставі визначених обсягів робіт складається кошторисна документація з додержанням вимог Державних будівельних норм і Правил визначення вартості будівництва.

Висновки

Постійне зростання кількості будівельно-технічних експертиз та експертних досліджень свідчить про актуальність даного напрямку судової експертної діяльності. Зміст та обсяг запитань, що

ставиться на вирішення будівельно-технічних експертиз потребує знання повного спектру документів, від стадії проектування до прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом та подальшої експлуатації даних об'єктів.

Систематизована інформація про документи потребує постійної централізованої актуалізації та системи вчасного повідомлення всіх зацікавлених суб'єктів будівельної діяльності про зміни в процедурах.

Література

1. Про регулювання містобудівної діяльності : закон України № 3038-VI від 17.02.2011. Верховна Рада України : вебсайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 3.10.2020).
2. Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 289 від 06.11.2017 р. Верховна Рада України : вебсайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1437-17#Text> (дата звернення 5.10.2020).
3. Порядок розроблення проектної документації на будівництво об'єктів : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 45 від 16.05.2011 р. Верховна Рада України : вебсайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0651-11#Text> (дата звернення 8.10.2020).
4. ДБН А.3.1-5:2016. Організація будівельного виробництва : вид. офіц. Київ : Мінрегіон України, 2016. 46 с.
5. ДБН В.1.3-2:2010. Геодезичні роботи в будівництві. Київ : Мінрегіонбуд України, 2010. 70 с.
6. ДСТУ Б Д.1.1-1:2013. Правила визначення вартості будівництва : вид. офіц. Київ : Мінрегіон України, 2013. 97 с.
7. Про архітектурну діяльність : закон України № 1407-IV від 03.02.2004 р. (редакція від 16.10.2020). Верховна Рада України : вебсайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text> (дата звернення 15.10.2020).
8. ДБН А.2.2-3-2014. Склад та зміст проектної документації на будівництво : вид. офіц. Київ : Мінрегіон України, 2014. 37 с.
9. ДБН А.2.2-3-2014. Склад та зміст проектної документації на будівництво. Зміна №1 : вид. офіц. Київ : Мінрегіон України, 2018. 11 с.
10. Abyzov V. Architecture-&-Building Systems. Notion and Evolution. IOP Materials Science and Engineering. 2019. Vol. 471, Iss. 9 : World Multidisciplinary Civil Engineering-Architecture-Urban Planning Symposium (WMCAUS – 2018), 18–22 June 2018, Prague, Czech Republic. URL: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/471/9/092006/pdf> (дата звернення 15.10.2020).
11. Адріанов В.П., Галінський О.М. Новий порядок обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва та проблеми його застосування. Промислове будівництво та інженерні споруди. 2017. № 3. С. 8–13.

12. Dosumu Oluwaseun Sunday, Afolarin Adenuga Olumide. Causes Effects and Remedies of Errors in Nigerian Construction Documents Organisation. *Technology Management in Construction : an International Journal*. 2013. Vol. 5, Iss. 1. P. 676–686.

13. Cheng Wang, Hamaz Abdul-Rahman, Faizul Ali Mohd-Rahim, Nursuhhada Zainon, Wei Wei Cheon. Improve Documentation Quality for Engineering: Leap Forward Through Project Learning, *Journal of Frontiers In Construction Engineering*, 2013. Vol. 2, Iss. 4. P. 83–88.

14. Downing Ronal E., Avalon Andrew P. E., Foster Curtis W. The Impact of Contemporaneous Project Records on Claims Preparation and Expert Analyse. Littleton, Colorado : Long International, 2016. 20 p.

15. Mohamad Ibrahim Mohamad, Zulkifli Madon. Understanding Contact Documentation. *Proceedings of the 6th Asia-Pacific Structural Engineering and Construction Conference (APSEC 2006), 5–6 September 2006, Kuala Lumpur, Malaysia 6th APSEC*. URL : <http://eprints.utm.my/id/eprint/515/> (дата звернення 15.10.2020).

16. Gangane Aditya S., Mahatme Parag S., Sabihuddin Syed. Impact of Construction Documents and Records on Sustainable Project Management An Overview *International Journal of Engineering Research & Technology (IJERT)*. 2017. Vol. 6, Iss. 3. P. 120–124.

17. Kishan Patel, Bhatt Rajiv, Bhavsar J. J. A Study of Risk Factors Affecting Building Construction Projects. *International Journal of Engineering Research & Technology (IJERT)*. 2014. Vol. 3, Iss. 12. P. 831–835.

References

1. On the regulation of urban planning activities: the law of Ukraine № 3038-VI of 17.02.2011. The Verkhovna Rada of Ukraine: website. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (date of the beast 3.10.2020).

2. On approval of the List of construction projects for the design of which urban planning conditions and restrictions are not provided: order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine No. 289 dated 06.11.2017 Verkhovna Rada of Ukraine: website. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1437-17#Text> (date of the beast 5.10.2020).

3. Procedure for development of project documentation for construction of facilities: order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing № 45 dated 16.05.2011. Verkhovna Rada of Ukraine: website. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0651-11#Text> (date of the beast 8.10.2020).

4. SBC A.3.1-5:2016. Organization of construction production: Ministry of Regional Development, Construction and Housing of Ukraine. Kyiv, 2016

5. SBC V.1.3-2:2010. Geodetic works in construction. Ministry of Regional Development, Construction and Housing of Ukraine. Kyiv, 2010.

6. SSU B. D.1.1-1:2013. Rules for determining the cost of construction: Ministry of Regional Development, Construction and Housing of Ukraine. Kyiv, 2013.

7. On architectural activity: the law of Ukraine № 1407-IV dated 03.02.2004 (edition dated 16.10.2020). The Verkhovna Rada of Ukraine: website. URL :

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text> (date of the beast 15.10.2020).

8. SBC A.2.2-3-2014. Composition and content of design documentation for construction: Ministry of Regional Development, Construction and Housing of Ukraine. Kyiv, 2014.

9. SBC A.2.2-3-2014. Composition and content of design documentation for construction. Change №1: Ministry of Regional Development, Construction and Housing of Ukraine. Kyiv, 2018.

10. Abyzov V. Architecture-&-Building Systems. Notion and Evolution. *IOP Materials Science and Engineering*. 2019. Vol. 471, Iss. 9 : World Multidisciplinary Civil Engineering-Architecture-Urban Planning Symposium (WMCAUS – 2018), 18–22 June 2018, Prague, Czech Republic. URL : <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/471/9/092006/pdf> (date of the beast 15.10.2020).

11. Adrianov V.P., Galinsky O.M. New procedure for inspection of commissioned construction sites and problems of its application. *Industrial construction and engineering structures*. 2017. № 3. pp. 8–13.

12. Dosumu Oluwaseun Sunday, Afolarin Adenuga Olumide. Causes Effects and Remedies of Errors in Nigerian Construction Documents Organisation. *Technology Management in Construction : an International Journal*. 2013. Vol. 5, Iss. 1. P. 676–686.

13. Cheng Wang, Hamaz Abdul-Rahman, Faizul Ali Mohd-Rahim, Nursuhhada Zainon, Wei Wei Cheon. Improve Documentation Quality for Engineering: Leap Forward Through Project Learning, *Journal of Frontiers In Construction Engineering*, 2013. Vol. 2, Iss. 4. P. 83–88.

14. Downing Ronal E., Avalon Andrew P.E., Foster Curtis W. The Impact of Contemporaneous Project Records on Claims Preparation and Expert Analyse. Littleton, Colorado : Long International, 2016. 20 p.

15. Mohamad Ibrahim Mohamad, Zulkifli Madon. Understanding Contact Documentation. *Proceedings of the 6th Asia-Pacific Structural Engineering and Construction Conference (APSEC 2006), 5–6 September 2006, Kuala Lumpur, Malaysia 6th APSEC*. URL : <http://eprints.utm.my/id/eprint/515/> (date of the beast 15.10.2020).

16. Gangane Aditya S., Mahatme Parag S., Sabihuddin Syed. Impact of Construction Documents and Records on Sustainable Project Management An Overview *International Journal of Engineering Research & Technology (IJERT)*. 2017. Vol. 6, Iss. 3. P. 120–124.

17. Kishan Patel, Bhatt Rajiv, Bhavsar J.J. A Study of Risk Factors Affecting Building Construction Projects. *International Journal of Engineering Research & Technology (IJERT)*. 2014. Vol. 3, Iss. 12. P. 831–835.

Рецензент: д-р техн. наук, проф., проф. каф. нафтогазової інженерії та технологій Ю.Л. Винников, Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», Україна

Рецензент: канд. екон. наук, доц., проректор з наукової та міжнародної роботи С.П. Сівіцька, Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», Україна

Автор: ЧЕРКУН Вероніка Борисівна
головний судовий експерт відділу будівельних,
земельних досліджень та оціночної діяльності,
Полтавський науково-дослідний експертно-
криміналістичний центр МВС України
E-mail – v.b.cherkun@gmail.com

Автор: ЗИГУН Аліна Юріївна
кандидат технічних наук, доцент кафедри архітек-
тури та міського будівництва, Національний
університет «Полтавська Політехніка імені Юрія
Кондратюка»
E-mail – alinazygun@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-1743-2294>

Автор: ЛЕЩЕНКО Марина Валентинівна
кандидат технічних наук, старший судовий експерт
відділу будівельних, земельних досліджень та оціно-
чної діяльності, Полтавський науково-дослідний
експертно-криміналістичний центр МВС України
E-mail – mv.leshchenko@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-4618-7053>

Автор: АВРАМЕНКО Юрій Олександрович
кандидат технічних наук, доцент кафедри архітек-
тури та міського будівництва, Національний
університет «Полтавська Політехніка імені Юрія
Кондратюка»
E-mail – avramenko.pntu@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-2132-5755>

PROCEDURE, RULES FOR OBTAINING AND PROCESSING DOCUMENTS IN CONSTRUCTION

V. Cherkun¹, M. Leshchenko¹, A. Zyhun², Y. Avramenko²

¹ Poltava Scientific Research Forensic Center of the MIA (Ministry of Internal Affairs) of Ukraine, Ukraine

² National University «Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic», Ukraine

The resolution of many disputable situations that occur during the construction and operation of buildings and structures is carried out in court by the appointment of a forensic construction and technical expertise. As result of the activity of forensic examination, there is a need to study the design and estimate documentation, determine the types, scope, quality and cost of construction and repair work performed; establishing compliance of their characteristics with the requirements of special codes and rules governing the processes of design, construction, operation, reconstruction during repair, dismantling and disposal of buildings and structures.

The objects of research of construction and technical examination are: buildings, structures, engineering and other equipment and documentation to it, in particular, technical passports, inventory; working projects and working documentation; specifications, explanatory notes to the project; conclusions of the state complex examination; local estimates; general information on resources; agreements or contracts; additional agreements; acts of performed contract works; certificates on performed contract works; reports on regulatory write-off of materials; acts of inspection of hidden works; calendar plans or network schedules; work logs; commissioning acts.

Carrying out construction and technical expertise in this way there is own characteristics and requires constant improvement of methodology. The expert builder must have a thorough knowledge of the regulatory framework for such work and the procedure for maintaining appropriate documentation to determine the type of construction and repair work.

The paper considers the main points of implementation of documents before construction, registration of documentation during construction and documents during the commissioning of the construction object, as well as which regulations provide requirements for their execution.

Keywords: *design documentation, urban planning activities, construction and technical expertise, construction object.*