

Договір на виготовлення проектної документації та проведення її експертизи

В Україні сформувалася практика укладання договорів на виготовлення проектної документації через підписання договорів підряду, що регулюють правовідносини сторін в процесі виконання робіт.

Деякі норми українського законодавства (ЗУ “Про архітектурну діяльність” та ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності”) передбачають, що початку будівництва має передувати виготовлення проектної документації. Свою дію вони поширюють на такі випадки будівництва як нове будівництво, реконструкція, технічне переоснащення, реставрація та капітальний ремонт об’єктів будівництва.

Якісно складена проектна документація є однією з гарантій належного виконання будівельних робіт в майбутньому та досягнення всіх поставлених цілей, зокрема комплексної енергомодернізації будівлі. Виготовлення проектної документації можливе за наявності договору на її виготовлення, що враховує істотні умови та особливості правовідносин сторін.

Згідно з Єдиним закупівельним словником ДК 021:2015 виготовлення проектної документації, залежно від характеру майбутніх будівельних робіт, належить до двох видів послуг: «71220000-6 Послуги з архітектурного проектування» та «71320000-7 Послуги з інженерного проектування».

За умовами [Програми “Енергодім”](#) Фонду енергоефективності, після схвалення заявки на участь та отримання часткового відшкодування витрат на енергоаудит, ОСББ самостійно замовляють розробку проектної документації та її експертизу.

Нормативна база, що регулює питання виготовлення проектної документації:

- наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45 «Порядок розроблення проектної документації на будівництво об’єктів»
- ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво»
- ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва»
- постанова Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 № 560 «Порядок затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи».

Вимоги до проектувальників

Проектувальником може бути фізична особа, яка згідно з законодавством має відповідний кваліфікаційний сертифікат. Також проектувальником може бути юридична особа, у складі якої зареєстровані сертифіковані виконавці.

Такими виконавцями, залежно від характеру будівництва, є головний архітектор проекту (ГАП) та/або головний інженер проекту (ГІП) — виконавець, який має кваліфікаційний сертифікат та виконує роботу з архітектурно-об’ємного та/або інженерно-будівельного проектування, очолює та/або координує розроблення окремих розділів проектної документації.

Під час вибору проектувальника замовник повинен пересвідчитись, чи має підрядник у своєму складі сертифікованих виконавців (якщо це юридична особа) або він сам є таким (якщо обрано фізичну особу).

Перевірити сертифікацію проектувальника можна за допомогою відкритих даних на [сайті Атестаційної архітектурно-будівельної комісії](#).

Вартість виготовлення проектної документації, порядок її оплати та строки виконання робіт

Ціна договору на виготовлення проектної документації може бути твердою (визначеною на основі твердого кошторису) або приблизною (динамічною, визначеною на підставі приблизного кошторису, що підлягає коригуванню з урахуванням уточнення обсягів робіт, цін на ресурси та інших підстав, визначених умовами договору). Порядок здійснення оплати буде залежати від домовленості сторін договору, варіантами якого можуть бути стовідсоткова передоплата, оплата за фактом виконання робіт, поетапна оплата частинами.

Окремо в договорі визначаються загальні строки виконання робіт, також їх деталізують у графіку робіт, який є додатком до договору.

Крім того, в договорі варто передбачити умови, за яких можлива зміна строків виконання робіт, зокрема виконання додаткових робіт, про які не було відомо на момент укладення договору, а також дії сторін у випадку внесення змін до нормативної бази з проектування, будівництва та архітектури тощо.

Як регулюється питання додаткових робіт?

В ході виконання проектних робіт може виникнути потреба у виконанні додаткових робіт, не врахованих в кошторисі, відповідно збільшиться й договірна ціна. Тоді проектувальник, до початку виконання додаткових робіт, зобов'язаний повідомити замовника про обставини, що призводять до необхідності їх виконання, а також надати замовнику пропозиції розрахунків вартості робіт. Цю умову треба обов'язково врахувати під час складання договору підряду: якщо проектувальник до початку робіт не попередить про необхідність перевищення кошторису, він буде зобов'язаний виконати договір за вже встановленою ціною.

Після розгляду повідомлення проектувальника, замовник погоджується на додаткові роботи та збільшення вартості робіт, або ж відхиляє їх: в такому випадку замовник має право відмовитись від продовження подальших робіт відповідно до договору, оплативши проектувальнику виконану частину робіт.

Умови для початку виконання проектних робіт

Перед початком виконання проектних робіт замовник повинен надати технічну документацію та вихідні дані для проектування, а також забезпечити доступ до об'єкту, для якого розроблятиметься документація.

Проектувальник надає замовнику проект Завдання на виконання робіт: в ньому визначаються вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та

організації його будівництва. Такий проект складається з урахуванням технічних умов, містобудівних

умов та обмежень. Замовник має затвердити Завдання на виконання робіт, що після підписання стає невід'ємним додатком до договору.

Права та обов'язки проектувальника

Особливу увагу під час укладання договору на виготовлення проектної документації варто звернути на права та обов'язки проектувальника.

Перш за все, замовник має визначитись, чи надається проектувальнику право передоручати виконання робіт іншим особам або залучати сторонніх осіб (субпідрядників) до їх виконання.

А договір підряду на виготовлення проектної документації повинен зобов'язати проектувальника замовити експертизу виготовленого ним проекту в експертній організації (їхній перелік можна знайти [на сайті Мінрегіону](#)).

Вартість подання проектної документації на експертизу та її проведення включається в ціну договору з проектувальником: це спрощує проходження цього етапу для замовника, доручивши усі роботи проектувальнику. Після проведення експертизи, проектувальник має врахувати зауваження експертизи (за наявності), усунути їх та отримати позитивний письмовий звіт експертної організації.

При цьому, усунення зауважень експертизи відбувається коштом самого проектувальника, оскільки він виправляє помилки, допущені у своїй роботі.

Для ОСББ-замовників проектної документації в рамках їх участі в Програмі підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків "Енергодім" Фонду енергоефективності, в договорі потрібно додатково закріпити такі обов'язки проектувальника:

- використовувати в проектних рішеннях обладнання, вироби та матеріали, які мають сертифікати відповідності та протоколи випробувань, що відповідають Вимогам до обладнання та матеріалів, наведеним в Додатку 2 [Порядку дій учасників Програми](#);
- за необхідності виконати коригування Опису Проекту (за формою Додатку 4 до [Порядку дій учасників Програми](#)), у відповідності до розробленої та затвердженої проектної документації;
- на вимогу замовника протягом визначеного періоду безоплатно усунути усі зауваження та недоліки, виявлені ним та/або фахівцями Фонду енергоефективності;
- надати замовнику електронну версію проектної документації до проходження її експертизи для аналізу якості Фондом енергоефективності.

Останній пункт зумовлений тим, що Фонд енергоефективності має право проводити аналіз якості розробки проектної документації до експертизи проектів будівництва.

Зверніть увагу, що окремою умовою договору має стати **призначення виконавця авторського нагляду**, який буде в подальшому здійснювати авторський нагляд відповідно до вимог законодавства та державних будівельних норм. Виконавцем

авторського нагляду може бути як сам проектувальник, так і інша уповноважена ним особа.

Приймання виконаних за договором на виготовлення проектної документації робіт оформляється відповідним актом (Акт приймання виконаних будівельних робіт). Такий акт надається проектувальником та підписується обома сторонами договору. ОСББ-учасники Програми “Енергодім” повинні мати можливість подати до Фонду розроблену проектну документацію в електронному форматі до її експертизи. В разі, якщо Фонд надасть рекомендації чи зауваження до проектної документації, проектувальник має врахувати їх та відкоригувати проектну документацію, а вже потім провести її експертизу.

Перед тим, як замовник підпише Акт приймання виконаних робіт, проектувальник повинен надати йому чотири паперових та один електронний примірники проектної документації, де враховані всі зауваження та рекомендації. Також замовник має отримати оригінал висновку (звіту) експертизи без зауважень.

Кінцевим результатом виконання договору з виготовлення проектної документації має стати документація без зауважень та недоліків, а також її позитивна експертиза (в разі, якщо такий обов’язок покладений на проектувальника).

Важливо знати, що проектна документація на будівництво об’єктів не потребує погодження (крім будівель, які є пам’ятками архітектури) державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

Приклад оформлення договору на виконання проектних робіт та проходження експертизи. [Договір підряду на виконання проектних робіт та проходження експертизи](#)