

Щоб уникнути непередбачених витрат та інших проблем, треба обдуманно підходити до процесу розробки проекту ТРЦ, вибору компанії, якій доручено його проектування, та укладення договору з нею

# ХОРОШИЙ, ПОГАНИЙ, ЗЛИЙ

ДМИТРО ЖУКОВ, ЮРИСТ ЮФ PRAGNUM

Бум будівництва палаців давно минув, але сьогодні в Україні можна простежити тенденцію до активного зведення їхніх «онуків» — торгово-розважальних центрів підвищеної місткості з родзинками архітектури або обробки. В одних ТРЦ відвідувачі можуть помилуватися мешканцями акваріума або позасмагати на даху, в інших можна відвідати аквапарк, а в третіх — подивитися кінофільми в найсучасніших форматах.

І якщо не так давно серед забудовників ТРЦ основоположними були перегони у розмірах, то на сьогодні власники квадратних метрів дійшли усвідомлення, що головне — не розмір, а вміння користуватися. Саме через бажання забудовників закласти в душу відвідувачам з пер-

шого погляду (а часто при цьому і заощадити на будівництві), часом і виникають непорозуміння з проєктантом, якому будівля бачиться в дещо іншому світлі.

## ПЕРЕВІРОЧНА РОБОТА

Зведення будь-якої споруди, у тому числі й ТРЦ, починається з розробки архітектурного проєкту. Враховуючи те, що подібні споруди мають, як правило, п'яту категорію складності, надійність, довговічність, безпеку і основні характеристики закладають саме в архітектурному проєкті. Звичайно, під час зведення будівлі кваліфіковані забудовники зможуть внести поліпшення у його конструкцію без суттєвого відхилен-

ня від проєкту, однак, як правило, це призводить до збільшення вартості споруди і подовження термінів будівельних робіт. У зв'язку з цим, щоб уникнути подальших непередбачених витрат, треба дуже обдуманно підійти до процесу розробки проєкту ТРЦ та до самого проєктанта.

У цей же час одним з основоположних критеріїв при створенні проєкту є його економічність, що має на меті якраз уникнення додаткових витрат на етапі зведення будівлі. Саме подібна економічність разом із необхідністю створити унікальний об'єкт інфраструктури і змушує інвестора звертатися до великих іменитих проєктних організацій, що мають достатній досвід у проєктуванні ТРЦ. Однак робота з



тім — отримати містобудівні умови і обмеження.

Враховуючи викладене, є доцільним першочергово укласти окремий договір, скажімо, на передпроектні роботи, предметом якого визначити створення візуалізації проекту (тобто створення ескізу відповідно до ДБН 2012 року), підготовку основних технічних характеристик ТРЦ, отримання містобудівних умов та обмежень і технічних умов у підприємств з водопостачання та водовідведення, енергокомпаній тощо. Завдяки такому «попередньому» договору, забудовник зможе пересвідчитися в наявності кваліфікованих кадрів у проєктанта, можливості вчасно виконувати взяті на себе обов'язки та можливість самостійно та оперативно вирішувати «позаштатні» ситуації, які виникають у взаємовідносинах з органами державної влади та місцевого самоврядування.

У разі якщо проєктант своєчасно і якісно виконав свої зобов'язання за вказаним договором, наступним етапом співпраці є укладення договору на виконання проєктних

робіт, а також можуть додатково виконуватися інженерно-технічні розробки, схеми інженерного забезпечення об'єкта. Проектна документація розробляється для визначення містобудівних, архітектурних рішень. Робоча документація, окрім іншого, повинна містити переліки робіт, для яких необхідне складання актів на приховані роботи та актів проміжного прийняття відповідальних конструкцій, а також вихідні вимоги щодо розроблення конструкторської документації на



➤ **ДМИТРО ЖУКОВ:**  
«КОРИСНО ПЕРЕДБАЧИТИ ОБОВ'ЯЗОК  
ПРОЄКТАНТА СПЛАТИТИ КОМПЕНСАЦІЮ  
У РАЗІ ВІЯВЛЕННЯ ЗАВИЩЕННЯ ВАРТОСТІ РОБІТ»

іменитим проєктантом передбачає необхідність часом «зменшити апетити» інвестора і приймати точку зору проєктанта. У цій статті ми розглянемо деякі особливості договорів проєктування об'єктів архітектури великої місткості і дамо забудовникам рекомендації про те, які положення треба передбачити в договорі на проєктування з метою мінімізації своїх ризиків.

Відповідно до чинного містобудівного законодавства, проєктування ТРЦ п'ятої категорії складності складається з трьох стадій: ЕП (ескізний проєкт), П (проектна документація), Р (робоча документація). Однак, як показує практика, найчастіше забудовник просить проєктанта до розробки ЕП, здійснити візуалізацію (комп'ютерне моделювання) майбутнього ТРЦ, а по-

(підрядно-проектних) робіт. На вказаному етапі проєктант повинен розробити, як уже згадувалося вище, ЕП, П, пройти державну експертизу проєкту та виготовити Р.

### ДОГОВІРНІ ВІДНОСИНИ

Відповідно до чинних ДБН ескізний проєкт (ЕП) розробляється на підставі завдання замовника для принципового визначення вимог до містобудівних, архітектурних, художніх, екологічних та функціональних рішень об'єкта, підтвердження можливості створення об'єкта не-виробничого призначення. У складі ЕП для обґрунтування прийнятих рішень за завданням замовника виконуються розрахунки основних проєктних рішень, кошторисної вартості та обґрунтування ефектив-

обладнання індивідуального виготовлення (включаючи нетипове та нестандартизоване обладнання), за яким вихідні вимоги на попередніх стадіях не розробляються.

Зазвичай шаблон договору на проєктування пропонується замовнику проєктувальною організацією і логічно, що він містить положення, вигідні, в першу чергу, для проєктанта. Тому подібні договори доцільно розробляти або самостійно, залучаючи компетентні юридичні фірми, або вносити суттєві правки у запропонований шаблон.

У першу чергу для забудовника найважливішим елементом майбутнього проєкту є його економічність, тобто можливість зведення ТРЦ з найменшими витратами. Таким чином, одним із ключових положень договорів є пункти про обов'язок

проектанта розробити проект не тільки відповідно до ДБН, але й з урахуванням максимальної економії коштів інвестора на етапі будівництва. Корисним буде передбачити обов'язок проектантa сплатити певну компенсацію у разі виявлення завищення певної вартості робіт у подальшому (наприклад, генпiдрядком на етапі зведення).

Пов'язаною з вказаною вище рекомендацією є й вимога інвестора щодо «безбрендості» проекту. Так, наприклад, якщо іноземний інвестор має можливість завезення на об'єкт будівництва електрофурнітури безпосередньо з французького заводу, він не повинен у проекті бути обмежений фурнітурою німецького чи китайського виробництва, до якої звик проектант. Свобода у виборі відповідних постачальників надасть можливість не тільки гнучко реагувати на зміну кон'юнктури ринка, але й створити тісні ділові відносини з можливими потенційними орендарями (той самий виробник фурнітури, можливо, схоче відкрити своє представництво в цьому ТРЦ).

Виходячи з нашого досвіду, не зайвим буде в договорі передбачити можливість заміни (відводу) окремого фахівця, який готує частину проекту в разі, якщо він несвоєчасно передає свій «фронт робіт» або якщо розроблена ним документація не відповідає за своїм рівнем вимогам інвестора. На практиці інвестор зазвичай має власного позаштатного технічного фахівця, який може провести «співбесіду» з відповідним технічним фахівцем проектантa та надати рекомендації щодо залучення того чи іншого співробітника. Тож подібне право інвестора доцільно закріпити на папері.

Також украй важливим є передбачити в договорі обов'язок проектантa підготувати проектну документацію відповідно до вимог ДБН та іншого чинного законодавства, а також безкоштовно і невідкладно усунути можливі недоліки проекту, які будуть вказані за результатами державної експертизи. У разі ж затримки усунення віднайдених недоліків передбачити суттєві штрафи для проектантa, які будуть вираховані інвестором з майбутніх платежів.

Доцільним є передбачення у зазначеному договорі графіка виїзду фахівців як проектантa, так і технічних служб забудовника на об'єкт під час його будівництва. Враховуючи те, що зазвичай авторський нагляд за будівництвом здійснює проектувальник, важливо, щоб подібні виїзди були узгоджені між усіма технічними фахівцями. У цей же час необхідно письмово зобов'язати проектантa письмово погоджувати будь-які відступи до погодженого проекту (наприклад, заміну марки бетону чи арматури), щоб потенційні ризики, пов'язані з такою заміною,

## ➤ **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ОBOB'ЯЗКІВ ВАРТО ПОКЛАДАТИ НА ПІДПРИЄМСТВО ПРОЕКТАНТА, А НЕ НА ОКРЕМОГО ФАХІВЦЯ**

покласти на нього. При цьому відповідальність за неналежне виконання вказаних обов'язків покласти саме на підприємство проектантa, а не на окремого фахівця.

### ШТРАФ ТА ЗВІЛЬНЕННЯ

У контексті оплати послуг та штрафних санкцій радимо передбачити сторонам забезпечення виконання своїх зобов'язань шляхом введення у відносини акредитивної форми розрахунків та чіткого взаємозв'язку між порушенням строків і розміром штрафних санкцій за вказане. Крім зазначеного, варто передбачити й особливий порядок оплати за послуги проектантa. Зокрема, передостання частка оплати має сплачуватися проектантові не раніше усунення всіх зауважень за результатами державної експертизи, а остання — після проходження перевірки відповідності зведеного об'єкта інспекторами ДАБК, пожежного нагляду тощо. При цьому замовник повинен мати можливість зменшити розмір останньої виплати у разі неусунення недоліків у певний строк. Зазначене не тільки забезпечить зацікавленість проектантa у своєчасності роботи, але й надасть можливість гарантованого отримання забудовником компенсації за відповідне прострочення.

У той же час, як свідчить наша практика, потенційною проблемою для забудовника, а отже, й важливим елементом договору на здійснення проектних робіт є розділ щодо особливостей подальших дій у разі порушення процедури ліквідації проектантa. У цьому розділі потрібно передбачити порядок переходу авторських прав на проект до інвестора/збудовника та його право вільно знайти заміну проектантa без будь-яких додаткових сплат чи погоджень з проектантом теперішнім. На перший погляд, вказане положення наче й не має великої

важливості, однак у разі дійсної ліквідації проектантa нова проектувальна організація може навідріз відмовитися використовувати вже існуючі напрацювання, посилаючись на порушення інтелектуальних прав його попередника. Вказана «дрібниця» призведе до, фактично, даремності сплачених коштів, втраченого часу й необхідності розробляти проект з нуля.

Враховуючи викладене, радимо забудовникам не спокушатися на «іменитість» проектувальної організації та займати чітку та сильну позицію в переговорах. Украй важливим є суттєве доопрацювання шаблонів договорів, які надаються проектувальними організаціями, навіть якщо за такими ж договорами вже були зведені вокзали, палаци чи інші ТРЦ. Як ми зазначали на початку цієї статті, однією з особливостей нинішніх ТРЦ є їхня «родзинковість». Таким чином, підходити індивідуально потрібно і до договорів, зокрема проектування ТРЦ, не лякаючись можливості виникнення конфліктних ситуацій з проектантом на початку співпраці, адже набагато краще хоч і зі складнощами узгодити всі моменти до укладення договору, ніж у подальшому судитися з проектантом за неналежне виконання його умов.