

CHAPTER

DIGITAL INNOVATIONS IN REAL ESTATE DEVELOPMENT PROJECT MANAGEMENT IN CONSTRUCTION AS A MECHANISM FOR ENSURING ECONOMIC SECURITY

DOI: <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-690-4-20>

Nataliia Svichkar

*Candidate of Economic Sciences, Docent,
Associate Professor at the Department of Real Estate Development,
Finance, Accounting and Marketing
Educational and Scientific Institute
“Prydniprovsk State Academy of Construction and Architecture”
Ukrainian State University of Science and Technology*

Summary

The regulatory and legislative framework and institutional foundations for implementing digital innovations in the management of real estate development projects in Ukraine are studied. The role of the Unified State Electronic System in the Field of Construction (USESBC) is identified as a key instrument for strengthening economic security, ensuring sustainable development, and enhancing the transparency of the investment-construction cycle. The principles of parameterization of construction objects by consequence classes (CC1-CC3) are substantiated, and their impact on the formation of digital baseline data is analyzed. The characteristic features of multi-stage design and comprehensive expertise are considered as mandatory stages for ensuring the structural reliability of objects and the implementation of civil defense measures. A «roadmap» for obtaining permit documentation via the «Diia» portal is presented, based on automated data verification and the minimization of corruption risks. Key real estate development risks (urban planning, engineering, operational, etc.) leading to permit refusals are systematized and classified, and a matrix of measures for their preventive elimination for complex multi-functional objects of consequence class CC3 is proposed. A system of criteria for the effective use of digital ecosystems to increase the investment attractiveness of development projects is systematized. Priority goals for the development of digitalization of permit procedures are identified as a condition for ensuring the economic security of the construction business and the resilience of the industry.

Вступ

У сучасному глобальному економічному просторі будівельний сектор проходить через фундаментальну трансформацію, змінюючи традиційне

екстенсивне зростання на модель інноваційного розвитку. Для України цей регіональний та галузевий перехід супроводжується стрімким стрибком цифровізації державних послуг. Девелопмент нерухомості, як складна інвестиційно-підприємницька діяльність, потребує принципово нового підходу до управління, де цифрові інновації стають гарантом прозорості, ефективності та безпосередньо формують систему економічної безпеки будівельного бізнесу.

Забезпечення економічної безпеки у будівництві неможливе без стійкості та правової захищеності суб'єктів девелоперської діяльності. Одним із головних викликів та джерел фінансових ризиків для сучасного девелопера традиційно була складність, непрозорість та багатостадійність процесу отримання дозвільної документації, що супроводжувався бюрократичними затримками та юридичною невизначеністю. Проте впровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) та її інтеграція з порталом «Дія» докорінно змінили парадигму взаємодії бізнесу та держави, виступивши дієвим механізмом нейтралізації цих загроз.

Цифровізація дозвільного циклу сьогодні є не просто технічним інструментом автоматизації документообігу, а потужною інституційною інновацією та засобом превентивного захисту інтересів девелопера. Вона дозволяє створити «цифровий двійник» правових та технічних параметрів проєкту, забезпечуючи їх незмінність протягом усього життєвого циклу об'єкта. У межах дослідження цифрові інновації розглядаються як базовий елемент зміцнення економічної безпеки, оскільки вони сприяють належному врядуванню (Good Governance), мінімізують втрати ресурсів на передпроектній стадії та гарантують захист інвестицій через автоматизовану верифікацію.

Даний розділ присвячено системному аналізу дозвільного циклу в девелопменті – від початкового етапу параметризації об'єктів за класами наслідків до практичної реалізації цифрової «дорожньої карти» отримання дозволів на будівництво. Особлива увага приділяється тому, як саме сучасні цифрові екосистеми трансформують роль девелопера, дозволяючи перейти від пасивної моделі узгоджень до проактивної системи превентивного ризик-менеджменту, що є основою стійкої економічної безпеки на мікро- та макрорівнях.

1. Параметризація об'єктів будівництва за класами наслідків як основа цифровізації вихідних даних

Процеси проєктування та отримання дозвільної документації у будівництві безпосередньо залежать від класу наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва. Визначення класу наслідків є одним із ключових етапів формування вихідних даних для проєктування, оскільки саме цей

показник визначає склад проєктної документації, вимоги до її експертизи, порядок отримання дозвільних документів, а також рівень відповідальності учасників будівельного процесу.

Відповідно до вимог ДСТУ 8855:2019 «Визначення класу наслідків (відповідальності)», усі об'єкти будівництва класифікуються за трьома класами наслідків: СС1 (незначні наслідки), СС2 (середні наслідки) та СС3 (значні наслідки) [8]. Така класифікація базується на оцінці можливих негативних наслідків у разі відмови або аварійного стану об'єкта, зокрема з точки зору впливу на життя і здоров'я людей, можливих економічних збитків та порушення функціонування інженерної і транспортної інфраструктури.

Для девелопменту ринку нерухомості визначення класу наслідків має принципове значення, оскільки воно впливає на економічну модель проєкту, строки його реалізації та рівень інвестиційних ризиків. Чим вищий клас наслідків об'єкта, тим складнішими є дозвільні процедури, більшим є обсяг погоджень і контролю з боку державних органів, а також вищими – вимоги до кваліфікації проєктувальників і експертних організацій.

Клас наслідків об'єкта визначається на стадії підготовки вихідних даних для проєктування з урахуванням таких критеріїв:

- кількості людей, які постійно або періодично перебувають на об'єкті;
- кількості людей, які можуть перебувати поза межами об'єкта, але зазнати впливу у разі його відмови;
- можливого обсягу економічних збитків;
- значущості об'єкта для функціонування інженерно-транспортної інфраструктури, об'єктів комунікацій, зв'язку та енергетики.

Об'єкти з незначними наслідками (СС1), як правило, характеризуються обмеженою кількістю осіб, які перебувають у межах об'єкта, мінімальним впливом на навколишнє середовище та незначними економічними втратами у разі аварії. Такі об'єкти переважно належать до малоповерхової житлової або допоміжної забудови та мають спрощений порядок дозвільних процедур.

Об'єкти з середніми наслідками (СС2) охоплюють значну частину девелоперських проєктів у сфері житлової, комерційної та громадської нерухомості. Для них характерна більша кількість користувачів, відчутні економічні втрати у разі відмови об'єкта, а також потенційний вплив на локальні інженерні мережі. Такі об'єкти потребують проходження експертизи проєктної документації та отримання дозволу на виконання будівельних робіт.

Об'єкти зі значними наслідками (СС3) мають загальнодержавне або регіональне значення, характеризуються великою кількістю осіб, які можуть постраждати у разі аварії, а також високим рівнем можливих економічних збитків. До цієї категорії належать багатofункціональні комплекси, об'єкти транспортної та енергетичної інфраструктури, великі торговельно-розважальні центри тощо. Для девелопера реалізація таких проєктів пов'язана з найвищим рівнем регуляторного та інвестиційного ризику.

Узагальнені критерії визначення класів наслідків об'єктів будівництва наведено в таблиці 1.

Таблиця 1

**Класи наслідків (відповідальності)
об'єктів будівництва відповідно до ДСТУ 8855:2019**

Клас наслідків об'єкта	Для здоров'я і життя людей, які постійно перебувають на об'єкті, осіб	Для здоров'я і життя людей, які періодично перебувають на об'єкті, осіб	Для здоров'я і життя людей, які перебувають зовні об'єкта, осіб	Обсяг можливого економічного збитку, м.р.з.п.	Рівень припинення функціонування інженерно-транспортної інфраструктури
СС3 – значні наслідки	Понад 400	Понад 1 000	Понад 50 000	Понад 50 000	Загально-державний
СС2 – середні наслідки	Понад 50 до 400 включно	Понад 100 до 1 000 включно	Понад 100 до 50 000 включно	Понад 2 500 до 50 000 включно	Регіональний
СС1 – незначні наслідки	До 50 включно	До 100 включно	До 100 включно	До 2 500 включно	Місцевий

Примітка. Розмір мінімальної заробітної плати (м.р.з.п.) визначається відповідно до законодавства України на момент оцінювання.

Джерело: сформовано автором за [8]

Після ідентифікації об'єкта та визначення його класу наслідків, девелопер переходить до етапу збору вихідних даних. Формування вихідних даних для проєктування є обов'язковою початковою стадією реалізації будь-якого девелоперського проєкту та визначає правові, містобудівні й інженерно-технічні рамки подальшого проєктування і будівництва. Вихідні дані забезпечують відповідність проєктних рішень положенням містобудівної документації, вимогам інженерної інфраструктури та інвестиційним намірам забудовника.

Основними складовими вихідних даних, які визначають параметри та обмеження майбутнього об'єкта нерухомості представлені на рис. 1.

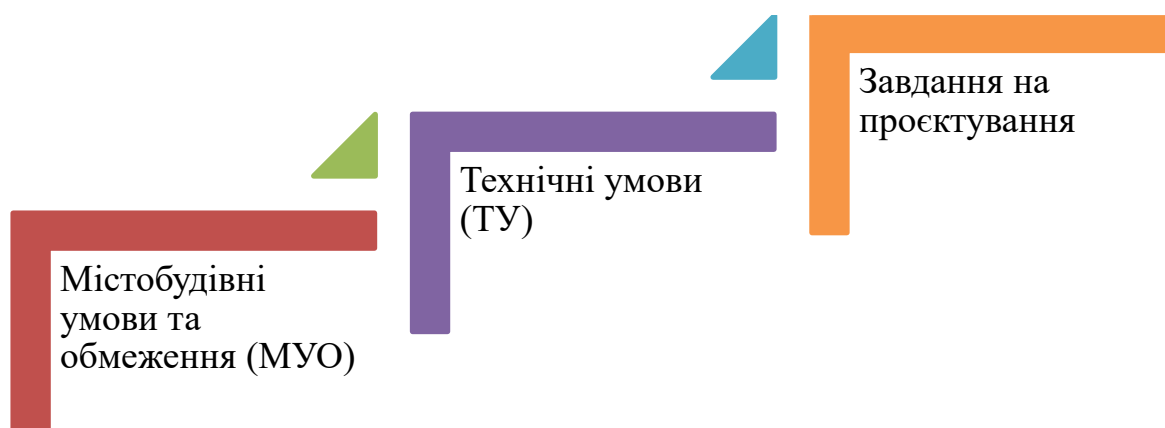


Рис. 1. Основні складові вихідних даних, які визначають параметри та обмеження майбутнього об'єкта нерухомості

Джерело: сформовано автором

Розглянемо більш детально кожен вид вихідних даних, що складають основу для подальшої розробки архітектурних та технічних рішень проєкту.

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

Містобудівні умови та обмеження (МУО) є основним містобудівним документом, який визначає допустимі параметри забудови конкретної земельної ділянки. Вони видаються уповноваженим органом містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні та даних Державного земельного кадастру.

У складі містобудівних умов та обмежень встановлюються, зокрема:

- функціональне призначення земельної ділянки відповідно до планувальних рішень території;
- граничні параметри забудови (щільність, поверховість, відсоток забудови);
- допустимі відступи будівель від меж земельної ділянки;
- вимоги щодо благоустрою, озеленення та організації транспортного доступу;
- обмеження, пов'язані з охоронними зонами, історичним середовищем або інженерними мережами [1].

Для девелопера нерухомості містобудівні умови та обмеження виступають інструментом первинної оцінки реалізованості проєкту. Саме на їх основі формується архітектурно-планувальна концепція об'єкта, визначається доцільність інвестицій та прогнозуються можливі

обмеження, що впливають на економічні показники девелоперського проєкту.

Важливим аспектом оптимізації девелоперського циклу є використання законодавчо визначених преференцій, що дозволяють розпочати проєктування певних категорій об'єктів без отримання містобудівних умов та обмежень. Основною нормативною базою для цього є Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 06.11.2017 №289 «Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проєктування яких містобудівні умови та обмеження не надаються» [4].

Згідно з цим Переліком, МУО не надаються для широкого кола об'єктів, що дозволяє суттєво скоротити передпроєктну стадію:

- об'єкти інженерної інфраструктури: реконструкція, капітальний ремонт та технічне переоснащення електричних мереж, газорозподільних пунктів, теплових мереж та мереж зв'язку;
- благоустрій та тимчасові споруди: облаштування дитячих та спортивних майданчиків, встановлення малих архітектурних форм, а також огорож земельних ділянок;
- технічне переоснащення: заміна технологічного обладнання в існуючих цехах та приміщеннях, що не передбачає зміни зовнішніх габаритів будівлі та її фундаментів;
- реставрація та поточний ремонт: роботи з відновлення пам'яток та існуючих будівель без зміни їхнього функціонального призначення та геометричних параметрів.

Для девелопера на ринку нерухомості знання цього переліку є інструментом ефективного планування, оскільки дозволяє диференціювати складні проєкти нового будівництва, що потребують повного пакету вихідних даних, від допоміжних робіт з модернізації існуючих активів, які можуть виконуватися за спрощеною процедурою. Це особливо актуально в контексті відновлення пошкодженої інфраструктури, де швидкість прийняття проєктних рішень є критичною.

У процесі формування вихідних даних для проєктування ключову роль відіграють містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки. Основні характеристики, порядок отримання та склад документів, необхідних для одержання МУО, узагальнено в таблиці 2.

**Містобудівні умови та обмеження
як елемент формування вихідних даних для проєктування**

Критерій	Характеристика
Що це?	Містобудівні умови та обмеження (МУО) – це документ, що визначає комплекс планувальних та архітектурних вимог до проєктування і будівництва об'єкта на конкретній земельній ділянці. Вони встановлюють допустимі параметри забудови, зокрема поверховість, щільність, відступи від меж земельної ділянки та червоних ліній, вимоги до благоустрою, озеленення та інші обмеження відповідно до містобудівної документації.
Хто видає?	Містобудівні умови та обмеження надаються уповноваженими органами містобудування та архітектури на місцевому рівні (виконавчі органи місцевих рад або військові адміністрації) на підставі чинної містобудівної документації.
Як отримати?	Отримання МУО здійснюється шляхом подання заяви замовником будівництва. Процедура реалізується, як правило, в електронній формі через портал «Дія», що спрощує доступ девелопера до дозвільної інформації та скорочує строки підготовчого етапу проєкту.
Які документи подаються?	1) Копія документа, що посвідчує право власності або користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію; 2) Копія документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна (у разі його наявності на земельній ділянці); 3) Викопіювання з топографо-геодезичного плану в масштабі М 1:2000.

Джерело: сформовано автором за даними [1; 5; 7]

Процедура подання заяви на отримання містобудівних умов та обмежень повністю автоматизована та здійснюється суб'єктом девелопменту в особистому кабінеті на порталі «Дія». Даний процес є чітко структурованим і включає 10 послідовних кроків, що дозволяє системі зібрати вичерпну інформацію про об'єкт та автоматично перевірити її за державними реєстрами [5; 11]. На одному з етапів (крок 3) девелопер уточнює місце розташування об'єкта будівництва та прив'язку до конкретної територіальної громади (рис. 2).

Містобудівні умови та обмеження (МУО) є не лише адміністративним документом, а й основним регуляторним фільтром, що визначає просторові та функціональні рамки майбутнього об'єкта нерухомості. Після проходження процедури верифікації та подання пакета документів через портал «Дія», замовник отримує документ, зміст якого жорстко регламентований та має відображати ключові параметри забудови.

Рис. 2. Інтерфейс вибору місця розташування об'єкта при поданні заяви на МУО через портал «Дія»

Джерело: сформовано автором за даними [11]

Відповідно до встановлених стандартів, містобудівні умови та обмеження обов'язково містять такі структурні блоки інформації:

1) Назва об'єкта будівництва: цей пункт повинен чітко відображати вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, реставрація чи капітальний ремонт) та точне місцезнаходження об'єкта.

2) Ідентифікатор об'єкта: для об'єктів нового будівництва та закінчених будівництвом об'єктів у МУО обов'язково зазначається унікальний ідентифікатор, присвоєний через ЄДЕССБ, що дозволяє відстежувати життєвий цикл будівлі в єдиній цифровій системі.

3) Інформація про замовника: містить повні дані про фізичну або юридичну особу, яка має намір щодо забудови та виступає суб'єктом правовідносин із державою.

4) Відповідність цільового та функціонального призначення: один із найважливіших розділів, який фіксує відповідність намірів забудови цільовому призначенню земельної ділянки (згідно з Державним

земельним кадастром (ДЗК)) та її функціональному призначенню (згідно з містобудівною документацією на місцевому рівні) на дату надання МУО.

5) Гранично допустима висотність: документ встановлює максимальну висоту будівель та споруд у метрах, що визначається з урахуванням обмежень приаеродромних територій, охоронних зон об'єктів культурної спадщини та інших планувальних обмежень.

6) Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: цей показник визначає співвідношення площі підлоги будівлі до загальної площі ділянки, що є ключовим для забезпечення нормативної щільності та аерації території.

7) Максимально допустима щільність населення: встановлюється для об'єктів житлової забудови в межах відповідної одиниці (кварталу чи мікрорайону), що дозволяє девелоперу розрахувати навантаження на соціальну інфраструктуру.

8) Мінімально допустимі відстані від об'єкта до існуючих меж та споруд: регламентуються відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови та сусідніх будівель, що важливо для дотримання протипожежних та інсоляційних норм.

9) Планувальні обмеження (охоронні зони): визначаються межі ареалів, зони регулювання забудови та відстані до існуючих інженерних мереж, які девелопер повинен враховувати для уникнення технічних конфліктів.

10) Вимоги щодо цивільного захисту та техногенної безпеки: обов'язковий розділ, що містить вимоги щодо проектування інженерно-технічних заходів цивільного захисту, що є критично актуальним в умовах воєнного стану.

Таблиця 3 демонструє повний перелік обов'язкових параметрів, які девелопер отримує як вихідні дані для подальшого проектування.

Для девелопера аналіз отриманих МУО є моментом остаточної верифікації економічної ефективності проєкту. Наприклад, встановлена гранична висотність безпосередньо впливає на корисну площу об'єкта, а підтверджена відповідність функціональному призначенню мінімізує юридичні ризики на стадії прийняття в експлуатацію.

Для стратегічного планування девелоперського проєкту важливо розуміти термін дії цього документа. Відповідно до чинного законодавства, містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта, незалежно від зміни замовника. Це забезпечує стабільність інвестиційного процесу та дозволяє здійснювати перехід права власності на проєкт (наприклад, при продажу девелоперського бізнесу) без необхідності повторного проходження процедури отримання вихідних даних.

Структура та обов'язковий зміст містобудівних умов та обмежень

Категорія даних	Складові елементи змісту МУО	Значення для девелопера та проєктування
Ідентифікація та суб'єкти	Назва об'єкта, адреса, ідентифікатор в ЄДЕССБ та дані про замовника	Забезпечує легітимізацію проєкту, визначення правомочності замовника та цифровий трекінг об'єкта
Правовий статус	Відповідність цільового призначення ділянки (ДЗК) та функціонального призначення території	Гарантує відсутність юридичних конфліктів між намірами забудови та містобудівною документацією
Висотні та просторові параметри	Гранично допустима висотність об'єкта, відступи від червоних ліній та меж ділянки	Визначає допустимі вертикальні габарити будівлі та її точну «посадку» на земельній ділянці
Техніко-економічні показники	Максимально допустимий відсоток забудови ділянки та щільність населення (для житла)	Дозволяє розрахувати максимальну корисну площу, аерацію території та навантаження на соціальну інфраструктуру
Планувальні обмеження	Охоронні зони інженерних мереж, межі ареалів та зони регулювання забудови	Визначає зони, де будівництво заборонено, для уникнення технічних конфліктів та збереження об'єктів спадщини
Безпека та цивільний захист	Заходи цивільного захисту, техногенної безпеки та пожежної безпеки	Обов'язковий розділ для проєктування захисних споруд (укриттів), що є критичним в умовах воєнного стану

Джерело: сформовано автором за даними [1; 2; 5; 7]

Таким чином, повний аналіз змісту МУО дозволяє девелоперу чітко окреслити архітектурно-планувальні межі проєкту та сформувати завдання на проєктування, яке враховуватиме всі державні вимоги до безпеки, щільності та функціональності.

Технічні умови інженерного забезпечення

Другим важливим елементом вихідних даних є технічні умови (ТУ), які визначають вимоги до підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж. Технічні умови надаються відповідними експлуатуючими організаціями та операторами інженерних мереж.

До технічних умов, як правило, належать:

- умови підключення до систем електропостачання;
- умови водопостачання та водовідведення;
- вимоги щодо теплопостачання або альтернативних джерел енергії;
- умови газопостачання (за наявності);
- вимоги щодо зв'язку та телекомунікацій.

У девелоперській практиці технічні умови мають суттєвий вплив на вартість реалізації проєкту, оскільки визначають обсяг інженерної підготовки території та необхідність будівництва або реконструкції інженерних мереж. В умовах воєнного стану та обмежених ресурсів питання доступності інженерної інфраструктури набуває особливої актуальності та може істотно впливати на строки реалізації проєктів.

Згідно з чинним порядком, право на одержання технічних умов має фізична чи юридична особа, яка є власником або користувачем земельної ділянки та має намір щодо її забудови. Процес отримання ТУ характеризується такими ознаками:

- технічні умови надаються відповідними службами протягом 10 робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви від замовника;
- з метою забезпечення прозорості та контролю, технічні умови в обов'язковому порядку реєструються в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (ЄДЕССБ) [5];
- документ повинен містити достовірну інформацію та обґрунтовані вимоги до об'єкта, які суворо відповідають намірам замовника щодо забудови конкретної земельної ділянки;
- у технічних умовах чітко визначається місце приєднання інженерних мереж замовника до магістральних чи інших мереж, яке зазвичай розташовується на межі земельної ділянки замовника.

Для девелопера критично важливим є положення про те, що технічні умови є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника. Це дозволяє мінімізувати ризики перегляду вартості підключення або технічних параметрів мереж під час реалізації проєкту. Таким чином, отримання ТУ разом із МУО формує повний профіль технічних та містобудівних рамок, що дозволяє замовнику затвердити фінальне завдання на проєктування та перейти до стадії розробки проєктної документації.

Завдання на проєктування

Завдання на проєктування є документом, який формується замовником або девелопером і визначає функціональні, технічні, економічні та експлуатаційні вимоги до об'єкта будівництва. На відміну від містобудівних умов та технічних умов, завдання на проєктування має індивідуальний характер і відображає інвестиційні наміри та концепцію забудови.

У завданні на проєктування, як правило, зазначаються:

- призначення об'єкта будівництва;
- основні техніко-економічні показники;
- вимоги до енергоефективності та інклюзивності;
- стадійність проєктування;
- орієнтовні строки реалізації проєкту.

Відповідно до встановленої процедури супроводу об'єктів будівництва, завдання на проєктування характеризується такими особливостями:

- завдання складається та вноситься замовником за обов'язковим погодженням із проєктувальником. Така синергія дозволяє поєднати бізнес-цілі девелопера з технічними можливостями реалізації проєкту;
- документ складається з обов'язковим урахуванням раніше отриманих вихідних даних – технічних умов та містобудівних умов та обмежень. Це забезпечує відповідність майбутнього проєкту встановленим державним регламентам та потужностям інженерних мереж;
- завдання на проєктування об'єктів будівництва затверджується замовником і стає основою для розробки проєктної документації на всіх наступних стадіях.

Для девелопера завдання на проєктування є інструментом фіксації техніко-економічних показників проєкту. Чітко сформульовані вимоги до основних параметрів будівлі та її вартості дозволяють контролювати бюджет на стадії розробки проєктних рішень та мінімізувати необхідність внесення змін у документацію після проходження експертизи.

Таким чином, формування вихідних даних для проєктування є системним процесом, що забезпечує узгодженість між правовими вимогами, технічними можливостями та економічною безпекою девелоперського проєкту. Від повноти та коректності вихідних даних залежить мінімізація фінансово-правових ризиків на подальших стадіях проєктування та отримання дозвільної документації, що є фундаментальною умовою стабільності бізнесу в умовах регуляторних змін періоду воєнного стану.

2. Інноваційні підходи до організації проєктування та експертизи: перехід до прозорих систем верифікації

Процес проєктування об'єктів будівництва в сучасних умовах базується на чіткій нормативній ієрархії та договірній основі, що забезпечує легітимність девелоперського проєкту на всіх його стадіях. Укладення та виконання договорів на виконання проєктних робіт здійснюється у порядку, встановленому Загальними умовами укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 року №668 [3]. Цей нормативний акт регламентує взаємовідносини між замовником (девелопером) та проєктувальником, визначаючи права та обов'язки сторін. Договір на проєктування є багатоаспектним документом, який має містити ряд істотних умов для забезпечення

безперебійного процесу реалізації намірів забудови. Основні складові такого договору наведені на рис. 3.

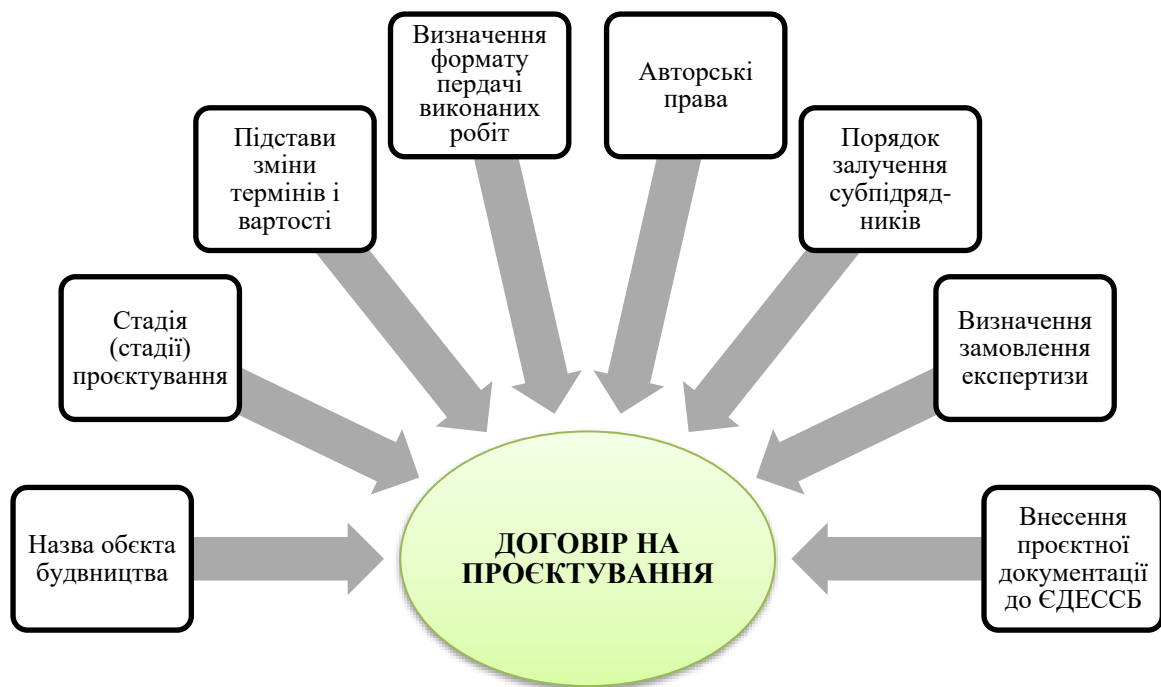


Рис. 3. Основні умови договору на проєктування

Джерело: сформовано автором за даними [3]

Особливе місце в організації проєктування займає процедура визначення класу наслідків (відповідальності) об'єктів будівництва, яка регламентується ДСТУ 8855:2019 [8] (див. розділ 2). Клас наслідків визначається проєктувальником разом із замовником на основі розрахункових показників можливої небезпеки для життя людей та обсягу потенційних економічних збитків.

Визначення класу наслідків є фундаментом для проведення експертизи проєктної документації. Для об'єктів класів СС2 та СС3 проведення комплексної державної експертизи є обов'язковим, тоді як для проєктів СС1 експертиза проводиться лише за рішенням замовника (крім окремих випадків, передбачених законом). Це дозволяє державі здійснювати нагляд за безпекою найбільш відповідальних споруд.

Невід'ємною частиною договору є пакет додатків, які деталізують процес виконання робіт. До них належать календарний план і графік фінансування, повний перелік вихідних даних, що надаються замовником, а також безпосередньо завдання на проєктування. Важливим елементом є розмежування складу робіт, що проводяться генпроєктувальником та залученими субпідрядниками.

Вибір кількості стадій проектування є стратегічним рішенням девелопера, яке приймається спільно з генпроектувальником незалежно від класу наслідків об'єкта, проте з урахуванням його складності. Відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 [6], виділяють три основні варіанти стадійності (рис. 4):

1. Одна стадія: розробляється Робочий проєкт (РП). Цей варіант зазвичай використовується для технічно нескладних об'єктів.

2. Дві стадії:

– для об'єктів СС1 – Ескізний проєкт (ЕП) або Техніко-економічний розрахунок (ТЕР) з наступним розробленням Робочого проєкту (РП).

– для об'єктів СС2 – Проєкт (П) та Робоча документація (Р).

3. Три стадії: передбачає послідовну розробку Ескізного проєкту (ЕП) або ТЕО, стадії Проєкт (П) та Робочої документації (Р).

Для об'єктів значного класу наслідків (СС3), найчастіше застосовується тристадійне проектування. Це дозволяє на етапі Ескізного проєкту погодити архітектурну концепцію в історичному ареалі Дніпра, на стадії «Проєкт» – пройти обов'язкову державну експертизу, а на стадії «Робоча документація» – деталізувати рішення для безпосереднього виконання будівельних робіт.



Рис. 4. Три основні варіанти стадійності проектування

Джерело: сформовано автором за даними [6]

Стадія «Проект» (П) є основною затвердженою частиною проектною документації для об'єктів класів наслідків СС2 та СС3. Вона розробляється для визначення містобудівних, архітектурних, художніх, технічних, технологічних рішень об'єкта, кошторисної вартості будівництва та техніко-економічних показників.

Згідно з актуальними вимогами, склад стадії «Проект» включає такі основні розділи:

1) Проект підготовчих робіт: розробляється у разі, якщо такі роботи (підготовка ділянки, знесення будівель, облаштування майданчика) передбачені замовником;

2) Загальна пояснювальна записка: критично важливий розділ, що містить основні техніко-економічні показники (ТЕПи) та обов'язковий розрахунок класу наслідків (відповідальності) згідно з ДСТУ 8855:2019 [8];

3) Генеральний план: визначає просторове розташування об'єкта на ділянці, організацію рельєфу та благоустрій;

4) Архітектурні або архітектурно-будівельні рішення: описують зовнішній вигляд, внутрішнє планування та основні конструктивні вузли будівлі;

5) Технологічні рішення: розробляються для всіх типів будівель, крім житлових об'єктів;

6) Конструктивні рішення: можуть виділятися в окремий блок або бути частиною архітектурно-будівельних рішень;

7) Проект організації будівництва (ПОБ): регламентує черговість та методи виконання робіт.

Для девелопера стадія «Проект» є моментом фіксації остаточних параметрів об'єкта перед проходженням експертизи. Саме на цій стадії в пояснювальній записці обґрунтовуються рішення щодо енерго-ефективності, екологічної безпеки та, що є критично важливим для об'єктів у Дніпрі, заходів цивільного захисту. Після позитивного висновку експертизи по цій стадії девелопер отримує право на реєстрацію дозволу на виконання будівельних робіт та перехід до розробки детальної Робочої документації (Р).

Наступним критичним етапом організації проектування є проведення експертизи проектною документації. Ця процедура є формою державного та громадського контролю за якістю проектних рішень, що гарантує безпеку, міцність та надійність майбутнього об'єкта нерухомості. Експертиза проводиться спеціалізованими експертними організаціями незалежно від форми власності, що відповідають критеріям, встановленим Міністерством відновлення України. Ключовим чинником, що визначає обсяг та обов'язковість перевірки, є встановлений клас наслідків (відповідальності) об'єкта.

Відповідно до чинного законодавства та представлених матеріалів, сформовано систему обов'язковості проведення експертизи за різними напрямками (табл. 4).

Таблиця 4

**Обов'язковість проведення експертизи
та основні напрямки контролю**

Категорія об'єкта	Комплексна експертиза (усі напрямки)	Експертиза в частині міцності та надійності	Експертиза кошторису (бюджетні кошти)	Примітки щодо обов'язковості
Об'єкт СС3	Так	–	–	Обов'язкова за всіма розділами проекту
Об'єкт СС2	Так	–	–	Обов'язкова комплексна перевірка
Об'єкт СС1	Ні	–	–	Проводиться лише за рішенням замовника
СС1 у складних умовах	–	Так	–	Для ділянок зі складними геологічними чи техногенними умовами
Об'єкти з бюджетом	–	–	Так	При вартості будівництва понад 1 млн грн (у період воєнного стану)
Група об'єктів СС1	Так	–	–	Якщо сукупний показник групи об'єктів відповідає СС2 або СС3

Джерело: сформовано автором за даними [1; 2]

Важливим аспектом для девелопера є розуміння «ефекту сукупності». Навіть якщо окремі будівлі в межах одного проекту (наприклад, котеджне містечко) мають низький клас наслідків (СС1), але вони розташовані на єдиній ділянці та мають спільні мережі, їхній сукупний показник може відповідати класу СС2. У такому разі експертиза проводиться для всього комплексу за напрямками, передбаченими для вищого класу наслідків.

Результатом цього етапу є отримання позитивного експертного звіту, який завантажується в ЄДЕССБ і стає підставою для видачі дозволу на виконання будівельних робіт.

3. Цифрові екосистеми як інструмент оптимізації дозвільних процедур та забезпечення стійкості будівельної галузі

Процес отримання дозвільної документації у сучасному девелопменті перетворився на чітко структуровану цифрову процедуру, де ключовим інструментом виступає Єдина державна електронна система у сфері

будівництва (ЄДЕССБ) [5]. Загальний порядок отримання дозвільних документів на об'єкт будівництва можна представити у вигляді ієрархічної воронки, де кожен наступний крок базується на результатах попереднього. Логіка цього процесу починається з ґрунтового аналізу намірів забудови на відповідність цільовому призначенню землі та функціональному призначенню території, після чого слідує етап отримання вихідних даних (стадія 01), виготовлення проєктної документації (стадія 02), проходження державної експертизи (стадія 03) та, як фінальний результат, отримання дозвільних документів на початок будівельних робіт (стадія 04) (рис. 5).



Рис. 5. Загальний порядок отримання дозвільних документів будівельного об'єкту

Джерело: сформовано автором

Фундаментальним етапом цієї дорожньої карти є комплексний аналіз та верифікація вихідних даних. На цьому етапі девелопер зобов'язаний провести перевірку на предмет жорсткої відповідності за формулою:

«Наміри забудови = Функціональне призначення території (згідно з містобудівною документацією) = Цільове призначення земельної ділянки».

Порядок отримання дозволу на виконання будівельних робіт (стадія 04) через ЄДЕССБ та портал «Дія»

Завершальною та критично важливою стадією підготовчого циклу девелоперського проєкту є стадія 04 – отримання дозволу на виконання будівельних робіт. Саме цей документ надає замовнику законне право розпочинати будівництво відповідно до затверджених проєктних рішень. У сучасних реаліях цей процес є повністю цифровізованим і базується на інтеграції Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) та порталу «Дія» (рис. 6) [5; 11].

Процедура отримання дозволу складається з двох послідовних етапів: верифікації документації в системі ЄДЕССБ та безпосереднього подання заяви через державний портал.

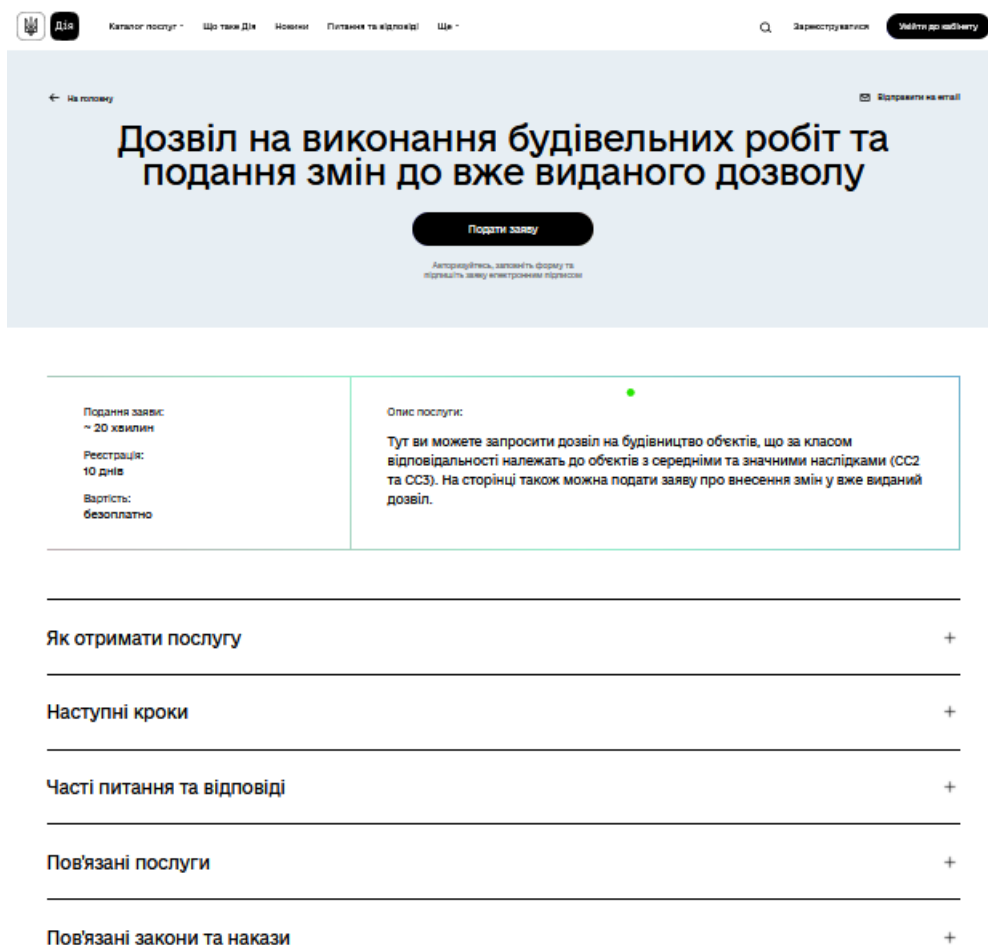


Рис. 6. Отримання дозволу на виконання будівельних робіт через портал «Дія»

Джерело: сформовано автором за даними [11]

1. Цифровий протокол підтвердження проєкту замовником у ЄДЕССБ
Перш ніж подати заяву на дозвіл, девелопер повинен завершити процедуру верифікації та підписання проєкту в особистому кабінеті ЄДЕССБ. Це фінальний етап формування електронного дос'є об'єкта, який забезпечує незмінність технічних параметрів.

Ключовими елементами реєстраційної картки проєкту, які підлягають обов'язковій перевірці замовником, є:

- статус документа: відображається як «Очікує підписання замовником», що вказує на успішне завершення роботи проєктувальника та експертизи;

- реєстраційний номер: системний унікальний код (наприклад, ED01:XXXX-XXXX-XXXX), що є головним ідентифікатором об'єкта в усіх державних реєстрах;

- деталізація об'єкта та ТЕПи: система автоматично підтягує дані про назву, адресу, вид будівництва та техніко-економічні показники (площа ділянки, поверховість, загальна площа та об'єм);

- суб'єкти проєкту: фіксація даних про генпроєктувальника, головного архітектора (ГАП) та головного інженера (ГІП) із посиланням на їхні кваліфікаційні сертифікати [9].

Накладання Кваліфікованого електронного підпису (КЕП) замовника на цей електронний документ означає повну згоду з прийнятими рішеннями. Для об'єктів класу ССЗ цей етап гарантує, що будь-які подальші зміни вимагатимуть створення нової версії проєкту з повторним проходженням експертизи.

2. Алгоритм подання заяви через портал «Дія»

Безпосередньо подання заяви на отримання дозволу здійснюється замовником будівництва або його уповноваженим представником через портал «Дія». Для цього замовник авторизується в електронному кабінеті за допомогою кваліфікованого електронного підпису, що забезпечує ідентифікацію особи та юридичну значущість поданих документів. У сервісі «Дія» обирається відповідна адміністративна послуга – подання заяви на отримання дозволу на виконання будівельних робіт для об'єктів із середнім або значним класом наслідків [11].

Заява формується автоматично на підставі даних, уже внесених до ЄДЕССБ, що суттєво знижує ризик помилок та дублювання інформації. Замовник перевіряє коректність відображених відомостей, підтверджує їх достовірність та накладає електронний підпис. Важливою особливістю даного етапу є те, що замовник не завантажує документи повторно, а лише ініціює процес розгляду вже сформованого цифрового дос'є об'єкта будівництва.

Після подання заяви ЄДЕССБ автоматично передає її на розгляд уповноваженого органу державного архітектурно-будівельного контролю. Розгляд здійснюється в межах визначених законодавством строків та включає перевірку відповідності поданих даних вимогам містобудівного законодавства, будівельних норм і процедурних регламентів. У разі відсутності зауважень дозвіл на виконання будівельних робіт формується

в електронному вигляді та відображається в кабінеті замовника в ЄДЕССБ і на порталі «Дія».

Отриманий дозвіл має виключно електронну форму та містить унікальний ідентифікатор, що забезпечує його перевірку та використання всіма учасниками будівельного процесу. З цього моменту девелоперський проєкт переходить із підготовчої фази в активну фазу реалізації, а замовник несе повну відповідальність за дотримання затверджених проєктних рішень, умов дозволу та вимог державного контролю [9].

Отже, процес подання заяви автоматизований і включає такі кроки:

1) Вибір послуги: обрання сервісу «Дозвіл на виконання будівельних робіт» для об'єктів із середнім (СС2) або значним (СС3) класом наслідків.

2) Автоматична інтеграція даних: завдяки реєстраційному номеру проєкту система автоматично «підтягує» з ЄДЕССБ усі необхідні документи: вихідні дані (МУО, ТУ), проєктну документацію стадії «П» та позитивний звіт експертизи. Замовник не завантажує файли повторно, що виключає ризик помилок.

3) Ідентифікація учасників будівництва: замовник вказує відомості про генпідрядну організацію та осіб, відповідальних за технічний і авторський нагляд.

4) Фіналізація та підписання: сформована заява підписується КЕП замовника та автоматично передається на розгляд до органів державного архітектурно-будівельного контролю (ДАБК) [10].

Для систематизації процесу отримання дозвільної документації на порталі «Дія» підготовлено таблицю 5, яка відображає покроковий алгоритм дій девелопера. Ця процедура є фінальним етапом «дорожньої карти», що дозволяє перетворити цифрову проєктну документацію на юридичне право розпочати будівництво.

Описаний алгоритм мінімізує вплив людського фактору, оскільки більшість полів (наприклад, техніко-економічні показники об'єкта) заповнюються автоматично на основі даних, що були раніше завантажені проєктувальником та експертом у ЄДЕССБ.

3. Автоматизований контроль та результати процедури

Особливістю сучасної системи є багаторівневий «цифровий фільтр», який ЄДЕССБ проводить у режимі реального часу. Система перевіряє:

- наявність усіх необхідних електронних підписів (проєктувальника, експерта, замовника);
- чинність ліцензії генпідрядника та кваліфікаційних сертифікатів інженерів;
- відповідність класу наслідків об'єкта поданому пакету документів [10].

**Алгоритм подання заяви та внесення даних
для отримання дозволу через портал «Дія»**

Етап процедури	Дія замовника (девелопера) у системі	Необхідні дані / Інтеграція з реєстрами	Результат етапу
1. Авторизація	Вхід до кабінету громадянина/бізнесу на порталі «Дія»	Використання КЕП керівника або уповноваженої особи	Доступ до персонального переліку послуг
2. Вибір послуги	Обрання сервісу «Дозвіл на виконання будівельних робіт»	Класифікація об'єкта (СС2 або СС3)	Активація електронної форми заяви
3. Пошук проекту	Внесення реєстраційного номера проектної документації	Автоматична інтеграція з ЄДЕССБ: підтягуються дані стадії «П» та звіт експертизи	Верифікація технічних параметрів об'єкта
4. Ідентифікація учасників	Вибір генпідрядника та осіб, відповідальних за технагляд	Перевірка чинності ліцензій та сертифікатів через реєстри системи	Сформована структура відповідальних осіб
5. Формування заяви	Перевірка автоматично заповнених даних та внесення реквізитів	Дані про земельну ділянку, наказ про затвердження проекту	Готовий до підписання документ
6. Фіналізація	Накладання кваліфікованого електронного підпису (КЕП)	Електронний підпис замовника	Відправка заяви на розгляд до ДАБК

Джерело: сформовано автором за даними [5; 9–11]

Тільки після успішної автоматичної перевірки заява потрапляє до інспектора ДАБК. У разі відсутності зауважень, дозвіл формується в електронному вигляді, отримує унікальний ідентифікатор і відображається в кабінеті замовника.

Для девелопера такий порядок забезпечує прозорість, швидкість та повну відсутність паперової бюрократії. Цифровий формат дозволу є юридичною підставою для початку робіт, а замовник несе відповідальність за відповідність будівництва затвердженому проекту, зафіксованому в системі.

Для систематизації процесу подання документації через Єдину державну електронну систему у сфері будівництва до отримання дозволу на виконання будівельних робіт доцільно використовувати чек-лист внесення документів в ЄДЕССБ, який узагальнює перелік необхідних документів та визначає відповідальних осіб за їх подання (табл. 6).

Таблиця 6

**Чек-лист порядку внесення документації в ЄДЕССБ
до отримання дозволу на виконання будівельних робіт**

Етап	Документ	Хто вносить	Характеристика та роль у девелопменті
1	2	3	4
Вихідні дані	Містобудівні умови та обмеження	Уповноважений орган містобудування та архітектури	Визначають ключові містобудівні параметри забудови (функціональне призначення, поверховість, щільність, відступи). Є базовим регулятором девелоперської концепції та економіки проєкту.
	Технічні умови підключення до інженерних мереж	Орган, що їх видав	Формують вимоги до інженерного забезпечення об'єкта (електро-, водо-, тепло-, газопостачання). Впливають на вартість реалізації та строки будівництва.
	Завдання на проєктування	Замовник будівництва	Фіксує наміри девелопера щодо параметрів об'єкта, класу наслідків, техніко-економічних показників і є основою для розроблення проєктної документації.
Проєкт	Ідентифікатор об'єкта будівництва	Проєктувальник	Унікальний цифровий ідентифікатор об'єкта в ЄДЕССБ, що забезпечує простежуваність усіх дій та документів у межах проєкту.
	Проєктна документація стадії «П»	Проєктувальник / проєктна організація	Відображає архітектурні, конструктивні та інженерні рішення. Є ключовим документом для експертизи та подальшого отримання дозволу.
	Кошторисна документація	Проєктувальник / кошторисник	Забезпечує фінансове обґрунтування проєкту, використовується для визначення вартості будівництва та інвестиційної ефективності.
Експертиза проєкту	Матеріали експертизи та експертний звіт	Експертна організація	Підтверджують відповідність проєкту вимогам безпеки, надійності та будівельних норм. Без позитивного висновку проєкт не може бути реалізований.
Затвердження проєкту	Затвердження проєктної документації (наказ замовника)	Замовник будівництва	Офіційно підтверджує готовність проєкту до реалізації та відповідальність замовника за прийняті рішення.

Закінчення таблиці 6

1	2	3	4
Договір підряду	Відомості про виконання будівельних робіт	Підрядна організація (підписує також відповідальний виконавець робіт)	Фіксує залучення підрядника та відповідальних осіб, що є передумовою для законного початку будівельних робіт.
Технічний нагляд	Відомості щодо технічного нагляду	Інженер технічного нагляду (сертифікований)	Забезпечує контроль якості та відповідності виконання будівельних робіт проєктним рішенням і нормам.
Авторський нагляд	Відомості щодо авторського нагляду	Особа, відповідальна за здійснення авторського нагляду (сертифікована)	Гарантує реалізацію проєктних рішень без спотворень та захищає архітектурну концепцію девелоперського проєкту

Джерело: сформовано автором за даними [5; 9–11]

Представлений чек-лист відображає комплексний та поетапний характер формування дозвільної документації в ЄДЕССБ до отримання дозволу на виконання будівельних робіт. Для девелопера дана таблиця виконує функцію інструмента управління проєктом, оскільки дозволяє чітко визначити перелік необхідних документів, відповідальних осіб та логіку їх подання в електронній системі.

Незважаючи на впровадження електронної системи ЄДЕССБ та автоматизацію більшості процедур, на практиці замовники будівництва досить часто стикаються з відмовами у видачі дозволу на виконання будівельних робіт або з призупиненням розгляду заяви. Для девелоперських проєктів такі ситуації мають не лише правові, а й суттєві фінансово-економічні наслідки, оскільки безпосередньо впливають на строки реалізації проєкту, інвестиційну привабливість та репутацію забудовника.

Однією з найпоширеніших підстав для відмови є невідповідність проєктної документації вимогам містобудівних умов та обмежень. Це може проявлятися у перевищенні допустимої поверховості, щільності забудови, відсотка забудови земельної ділянки або у відхиленнях від функціонального призначення території. Для девелопера такий ризик означає необхідність доопрацювання проєктних рішень, повторного проходження експертизи та, як наслідок, втрату часу і додаткові витрати на проєктування.

Ще однією типовою причиною відмови є некоректне або неповне внесення вихідних даних до ЄДЕССБ. Зокрема, йдеться про відсутність

чинних технічних умов на інженерні мережі, невідповідність завдання на проєктування фактичним параметрам об'єкта або помилки у відомостях щодо земельної ділянки. Для девелоперських компаній цей ризик часто має організаційний характер і пов'язаний із неналежною координацією між замовником, проєктувальниками та консультантами.

Суттєвим джерелом ризиків є також питання експертизи проєктної документації. Відмова у видачі дозволу можлива у разі наявності негативного експертного звіту або якщо в ЄДЕССБ відсутні відомості про усунення зауважень, висловлених експертною організацією. Для девелопера це означає не лише затримку початку будівельних робіт, а й ризик перегляду бюджету проєкту через необхідність внесення змін у конструктивні, інженерні або кошторисні рішення [9].

Окрему групу підстав для відмови становлять порушення, пов'язані з юридичним статусом учасників будівельного процесу. Йдеться, зокрема, про відсутність у підрядної організації права на виконання відповідних видів робіт, невнесення в ЄДЕССБ відомостей про сертифікованого інженера технічного нагляду або особу, відповідальну за авторський нагляд. Для девелопера такі ризики мають репутаційний характер, оскільки можуть свідчити про неналежний рівень управління проєктом.

Умови воєнного стану додатково посилюють ризики, пов'язані з нестабільністю нормативного регулювання та тимчасовими змінами в порядку надання адміністративних послуг. Часті оновлення підзаконних актів, технічні обмеження роботи електронних систем або зміни компетенції органів контролю можуть призводити до затримок розгляду заяв навіть за формальної відповідності документів усім вимогам. Для девелопера це створює ризик порушення інвестиційних графіків і потребує закладення додаткового резерву часу на дозвільні процедури.

Узагальнюючи, можна стверджувати, що більшість підстав для відмови у видачі дозволу на виконання будівельних робіт мають системний характер і пов'язані з якістю підготовки вихідних даних, рівнем координації учасників девелоперського проєкту та дотриманням містобудівних вимог. Для мінімізації відповідних ризиків девелопер повинен розглядати дозвільну процедуру не як формальну адміністративну стадію, а як повноцінний елемент управління проєктом, що потребує стратегічного планування, професійного супроводу та постійного моніторингу нормативних змін.

Для великих багатофункціональних комплексів (БФК) та об'єктів вищого класу наслідків (ССЗ) ризики відмов у видачі дозвільної документації набувають критичного значення, оскільки специфіка таких проєктів передбачає складні просторові, інженерні та регуляторні параметри. Узагальнення практичного досвіду реалізації девелоперських проєктів в Україні в умовах цифровізації дозволяє систематизувати

ключові підстави для відмов у видачі дозволів, диференціювати пов'язані з ними девелоперські ризики та оцінити їхній вплив на економічну безпеку інвестиційно-будівельного процесу.

Найбільш вагомими деструктивними чинниками є регламенти висотності забудови в умовах історичних ареалів, складність інтеграції сучасних споруд цивільного захисту, а також технічна реалізація автономних енергетичних рішень у межах єдиної цифрової моделі об'єкта (табл. 7).

Таблиця 7

Матриця підстав для відмов у видачі дозволів та девелоперських ризиків для багатофункціональних об'єктів будівництва

Підстава для відмови в ЄДЕССБ	Категорія девелоперського ризику	Наслідки для фінансово-економічної стабільності проєкту
1	2	3
Невідповідність проєктних рішень вимогам МУО щодо граничної висотності об'єкта	Містобудівний ризик (локалізація в історичному ареалі чи зонах регулювання забудови)	Примусове коригування поверховості, скорочення корисної комерційної площі, зниження капіталізації та втрата частини прогнозованого доходу
Перевищення допустимого відсотка забудови ділянки або щільності населення	Архітектурно-планувальний ризик (помилки просторового моделювання)	Кардинальна зміна об'ємно-просторової композиції, перегляд архітектурної концепції та ТЕПів, подорожчання передпроектної стадії
Неповне або некоректне врахування вимог щодо захисних споруд подвійного призначення (укриттів)	Регуляторно-безпековий ризик (недотримання вимог цивільного захисту)	Необхідність додаткових капітальних витрат, вимушена переробка підземного простору (паркінгу), критична затримка старту будівництва
Невідповідність виданих технічних умов реальним інженерним потребам висотної забудови	Інженерно-інфраструктурний ризик	Потреба у залученні додаткових незапланованих інвестицій у зовнішні мережі, перегляд бюджету проєкту та укладання додаткових угод
Відсутність верифікованих технічних рішень щодо впровадження автономного енергозабезпечення	Енергетичний ризик	Зниження інвестиційної привабливості об'єкта, подорожчання експлуатаційних витрат, потенційна відмова в отриманні ТУ
Помилки в автоматизованій верифікації «тріади відповідності» (суб'єкт – ділянка – проєкт) в ЄДЕССБ	Системний адміністративний ризик цифрового середовища	Автоматичне відхилення заяви алгоритмами системи, неможливість переходу на наступний етап інвестиційного циклу

Закінчення таблиці 7

1	2	3
Наявність негативного або умовно-позитивного експертного звіту в базі даних системи	Техніко-економічний ризик (якість проєктування)	Потреба у повторному проходженні комплексної експертизи, деструктивне подовження загального інвестиційного циклу проєкту
Невідповідність кваліфікаційного складу чи ліцензій учасників будівництва вимогам класу ССЗ	Юридично-правовий ризик	Блокування подання заяви цифровим сервісом до моменту повної заміни генпідрядника або сертифікованих фахівців
Наявність технічних помилок, неповних чи застарілих відомостей у суміжних державних реєстрах	Операційний ризик інформаційної взаємодії	Тимчасове зупинення розгляду дозвільної справи, виникнення потреби в ручній верифікації даних державним реєстратором
Форс-мажорні збої або обмеження доступу до ЄДЕССБ (зокрема через безпекові чинники)	Форс-мажорний ризик (інфраструктурний збій)	Непрогнозований зсув строків початку будівельно-монтажних робіт, касові розриви через простої техніки та персоналу

Джерело: сформовано автором

Проведений аналіз дозволяє стверджувати, що ризики дозвільної стадії в девелопменті мають комплексний характер і безпосередньо трансформуються в економічні збитки. Для об'єктів класу наслідків ССЗ превентивна і коректна параметризація вихідних даних, а також попередній аудит містобудівних та інженерних обмежень виступають базовим інструментом захисту інвестицій.

Впровадження алгоритмів ЄДЕССБ змістило акцент у системі управління: девелопер змушений відмовитися від застарілої ручної «узгоджувальної» моделі на користь проактивного цифрового ризик-менеджменту. Будь-яка помилка чи неточність на ранніх етапах збору вихідних даних автоматично ідентифікується системою як критична невідповідність, що унеможлиблює отримання дозволу у безспірному порядку.

Висновки

Проведене дослідження дозволяє констатувати, що впровадження цифрових інновацій в управлінні девелоперськими проєктами стає стратегічним чинником забезпечення економічної безпеки та стійкості будівельної галузі. Встановлено, що ключовою інституційною інновацією є перехід до єдиного цифрового середовища ЄДЕССБ, яке трансформує традиційний підхід до параметризації об'єктів будівництва згідно з ДСТУ

8855:2019 у прозору систему автоматизованого контролю. У такому інноваційному середовищі фундаментом девелоперського циклу стає жорстко верифікована «тріада відповідності» між цільовим призначенням ділянки, функціональною зоною та намірами забудови, що мінімізує суб'єктивізм та корупційні ризики ще на передпроектній стадії.

Доведено, що формування цифрових вихідних даних через інструменти містобудівного кадастру та технічних умов виступає інтелектуальним фільтром, який забезпечує інтеграцію технологічних інновацій у систему управління девелопментом. Обґрунтовано, що для складних багатофункціональних проєктів впровадження багатостадійного проєктування у поєднанні з цифровізованою експертизою є безальтернативною умовою легітимізації будівництва об'єктів класів СС2 та СС3, що дозволяє забезпечити високий рівень контролю параметрів безпеки та енергоефективності ще на етапі розробки проєктних рішень.

Апробація інноваційної «дорожньої карти» отримання дозволів через портал «Дія» підтверджує докорінну зміну ролі девелопера: від процесу бюрократичних узгоджень до моделі цифрового превентивного ризик-менеджменту. Систематизація типових причин відмов у видачі дозволів дозволила класифікувати ключові деструктивні чинники (містобудівні, архітектурно-планувальні, інженерні, регуляторні та операційні ризики), які безпосередньо трансформуються в економічні збитки та зсув строків інвестиційного циклу. Виявлено, що для багатофункціональних об'єктів класу СС3 найбільш критичними є загрози, пов'язані з порушенням регламентів висотності в історичних ареалах, некоректним моделюванням споруд цивільного захисту та відсутністю верифікованих рішень щодо автономного енергозабезпечення. Використання алгоритмів перевірки даних та запропонованої матриці девелоперських ризиків дозволяє автоматично ідентифікувати й превентивно усувати системні помилки до моменту подання заяви.

Узагальнюючи, можна стверджувати, що розвиток цифрових екосистем у девелопменті – це не лише технічний прогрес, а критична соціально-економічна інновація, яка мінімізує вразливість будівельного бізнесу, забезпечує юридичну чистоту проєктів, створює передумови для сталого економічного зростання та стає основою для сучасного прозорого відновлення міської інфраструктури.

Список використаних джерел:

1. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. №3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.
2. Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 р. №722. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-%D0%BF#Text>.

3. Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві: Постанова Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 р. №668. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/668-2005-%D0%BF#Text>.

4. 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 від 06.11.2017 №289. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1437-17#Text>.

5. Про затвердження Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва: Постанова Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 р. №681 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2021-%D0%BF#Text>.

6. ДБН А.2.2-3:2014. Склад та зміст проектної документації на будівництво. Київ: Мінрегіон України, 2014. 25 с.

7. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. Київ: Мінрегіон України, 2019. 177 с.

8. ДСТУ 8855:2019. Будівлі та споруди. Визначення класу наслідків (відповідальності). Київ: ДП «УкрНДНЦ», 2019. 17 с.

9. Гальченко І. Акт готовності для СС-2 та СС-3 в ЄДЕССБ: експертна інструкція уникнення критичних помилок. *PRO InfoBud*. URL: <https://proinfobud.ua/bez-rubryky/akt-hotovnosti-dlia-ss-2-ta-ss-3-v-yedessb-ekspertna-instruktsiia-unyknennia-krytychnykh-pomylok/>.

10. Пальок О. Особливості роботи в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва щодо об'єктів, що підпадають під дію Закону України «Про гарантування речових прав». *PRO InfoBud*. URL: <https://proinfobud.ua/budivelne-zakonodavstvo/osoblyvosti-roboty-v-yedyniy-derzhavniy-elektronniy-systemi-u-sferi-budivnytstva-shchodo-ob-iektiv-shcho-pidpadaiut-pid-diiu-zakonu-ukrainy-pro-harantuvannia-rechovykh-prav/>

11. Будівельні послуги в Дії – як працює електронна система ЄДЕССБ. *Офіційний портал «Дія»*. URL: <https://diia.gov.ua/news/budivelni-posluhy-v-dii-iaak-pratsiuie-elektronna-systema-iedessb>.

References:

1. Pro rehuliuвання mistobudivnoi diialnosti [On Regulation of Urban Development Activity]. *Zakon Ukrainy* vid 17.02.2011 r. №3038-VI. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>. (in Ukrainian)

2. Deiaki pytannia zdiisnennia dozvilnykh ta reiestratsiinykh protsedur u budivnytstvi v umovakh voiennoho stanu [Some Issues of Permitting and Registration Procedures in Construction Under Martial Law]. *Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy* vid 24.06.2022 r. №722. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-%D0%BF#Text>. (in Ukrainian)

3. Pro zatverdzhennia Zahalnykh umov ukladennia ta vykonannia dohovoriv pidriadu v kapitalnomu budivnytstvi [On Approval of General Conditions for the Conclusion and Execution of Contract Agreements in Capital Construction].

Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 01.08.2005 r. №668. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/668-2005-%D0%BF#Text>. (in Ukrainian)

4. Pro zatverdzhennia pereliku obiektiv budivnytstva, dlia proektuvannia yakykh mistobudivni umovy ta obmezhenia ne nadaiutsia [On Approval of the List of Construction Objects for which Urban Planning Conditions and Restrictions are not Provided]. Nakaz Ministerstva rehionalnoho rozvytku, budivnytstva ta zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy vid 06.11.2017 №289. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1437-17#Text>. (in Ukrainian)

5. Pro zatverdzhennia Poriadku vedennia Yedynoi derzhavnoi elektronnoi systemy u sferi budivnytstva [On Approval of the Procedure for Maintaining the Unified State Electronic System in the Field of Construction]. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 23.06.2021 r. №681. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2021-%D0%BF#Text>. (in Ukrainian)

6. DBN A.2.2-3:2014. Sklad ta zmist proektnoi dokumentatsii na budivnytstvo [Composition and Content of Project Documentation for Construction]. Kyiv: Minrehion Ukrainy, P. 25. (in Ukrainian)

7. DBN B.2.2-12:2019. Planuvannia ta zabudova terytorii [Planning and Development of Territories]. Kyiv: Minrehion Ukrainy, p. 177. (in Ukrainian)

8. DSTU 8855:2019. Budivli ta sporudy. Vyznachennia klasu naslidkiv (vidpovidalnosti) [Buildings and Structures. Determination of the Class of Consequences (Responsibility)]. Kyiv: SE «UkrNDNTS», 17 p. (in Ukrainian)

9. Halchenko I. (2025) Akt hotovnosti dlia SS-2 ta SS-3 v YeDESSB: ekspertna instruktsiia unyknennia krytychnykh pomylrok [Act of readiness for CC-2 and CC-3 in USESBC: expert instruction on avoiding critical errors]. PRO InfoBud. Available at: <https://proinfobud.ua/bez-rubryky/akt-hotovnosti-dlia-ss-2-ta-ss-3-v-yedessb-ekspertna-instruktsiia-unyknennia-krytychnykh-pomylok/>. (in Ukrainian)

10. Palok O. (2026) Osoblyvosti roboty v Yedynii derzhavnii elektronni systemi u sferi budivnytstva shchodo obiektiv, shcho pidpadaut pid diiu Zakonu Ukrainy «Pro harantuvannia rechovykh prav» [Features of work in the Unified State Electronic System in the Sphere of Construction regarding objects subject to the Law of Ukraine «On Guaranteeing Real Estate Rights»]. PRO InfoBud. 22.01.2026 Available at: <https://proinfobud.ua/budivelne-zakonodavstvo/osoblyvosti-roboty-v-yedyniy-derzhavniy-elektronniy-systemi-u-sferi-budivnytstva-shchodo-ob-iektiv-shcho-pidpadaut-pid-diiu-zakonu-ukrainy-pro-harantuvannia-rechovykh-prav/>. (in Ukrainian)

11. Budivelni posluhy v Dii – yak pratsiuie elektronna systema YeDESSB [Construction services in Diia – how the USESBC electronic system works]. Official portal «Diia». 08.04.2025. Available at: <https://diia.gov.ua/news/budivelni-posluhy-v-dii-iak-pratsiuie-elektronna-systema-iedessb>. (in Ukrainian)