

СЕКЦІЯ XXVIII. АРХІТЕКТУРА ТА БУДІВНИЦТВО

ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ МІСЦЕВОГО РІВНЯ

Плешкановська Алла Михайлівна

ORCID ID: <http://orcid.org/0000-0001-9370-3570>

Д-р. техн. наук, професор

Київський національний університет будівництва
та архітектури, м. Київ, Україна

Вступ. Цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств і установ, об'єднань громадян по прогнозуванню розвитку населених пунктів і територій, плануванню, забудові та іншому використанню територій; створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища; охорону та реабілітацію об'єктів культурної спадщини; створенню інженерної та транспортної інфраструктури – виступають складовими діяльності з просторового планування території або містобудівної діяльності [1, 2].

За останні два роки загальна структура містобудівної документації, визначена законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», зазнала суттєвих змін, пов'язаних із завершенням реформи децентралізації та формуванням нових адміністративно-територіальних одиниць – територіальних громад [1, 3]. Істотно змінилось і змістовне наповнення документів з просторового планування. З'явився новий вид документації – *комплексний план просторового розвитку території територіальної громади* – як найвищий основний документ місцевого рівня

В той же час страшні події військової агресії проти нашої країни гостро поставили питання подальшого відновлення населених пунктів, зруйнованих будівель і споруд, об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури [3, 4]. На ці виклики має надати відповідь документ – *Програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини)* [1, 4, 5].

Оскільки розроблення цих документів переважною більшістю має відбуватися за рахунок бюджетних коштів територіальних громад, гостро постає питання обґрунтування вартості їх розроблення.

Мета даної публікації – проаналізувати проблематику нормативно-правового забезпечення обґрунтування вартості розроблення містобудівної документації місцевого рівня.

Матеріали та методи. Дослідження проведено з урахуванням чинної нормативно-правової бази та практичного досвіду проектних організацій різних форм власності з розроблення містобудівної документації.

Результати. Відповідно до ст. 16, Закону України [1] до складу містобудівної документації місцевого рівня входять наступні види містобудівної документації: комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту та детальний план території. Цим же законом визначається, що «фінансування робіт з планування ... територій територіальних громад (у тому числі населених пунктів), районів у містах, кварталів, інших частин

території відповідної територіальної громади, проведення містобудівного моніторингу здійснюється за рахунок коштів відповідних місцевих бюджетів, коштів міжнародної технічної та/або фінансової допомоги, у тому числі у вигляді грантів» [1, ст. 10, 2.].

Реальна договірна вартість розроблення, оновлення, внесення змін до містобудівної документації визначається шляхом проведення тендерних закупівель (відкритих торгів, торгів з обмеженою участю та конкурентного діалогу) відповідно до положень, встановлених Законом України «Про публічні закупівлі» та має стати найбільш економічно вигідною для Замовника цієї документації.

Проте найбільш складною є процедура формування стартової ціни тендерної пропозиції учасника процедури закупівлі, оскільки вона повинна базуватися на нормативно обґрунтованих кошторисах на розроблення містобудівної документації або окремих її частин, вартість розроблення яких формується на основі спеціальних нормативних актів.

З урахуванням вимог Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженим Постановою КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926 та сформованого Завдання на розроблення проекту містобудівної документації в якості окремих складових процесу розроблення проекту такої містобудівної документації можуть виступати:

- картографічна основа у цифровій формі;
- власне містобудівна документація місцевого рівня (комплексний план просторового розвитку, генеральний план, детальний план території);
- історико-архітектурний опорний план для населених пунктів, включених до Списку історичних населених місць України;
- стратегічна екологічна оцінка проекту містобудівної документації;
- інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони).
- експертиза проекту містобудівної документації;

Визначення вартості розроблення, оновлення, внесення змін до містобудівної документації місцевого рівня, зокрема, комплексного плану просторового розвитку, є достатньо складним, багатоаспектним (багатоелементним) і не завжди врегульованим процесом.

Підґрунтям для визначення кошторисної вартості розроблення містобудівної документації до теперішнього часу залишаються норми кошторисної вартості, розроблені ще за радянських часів, та адаптовані до сучасних умов. Цими документами, зокрема, є:

- Збірник цін на проектні роботи для будівництва. Розділ 40 «Районне планування, планування та забудова населених пунктів» затверджені наказом Державного комітету з цивільного будівництва та архітектури при Держбуді СРСР від 31 серпня 1987 р. № 103;
- Збірник цін (ПР 86) Розміри оплати земельно-кадастрових робіт та послуг;
- Збірник цін (ПР 87) Ціни на проектні та вишукувальні роботи по землеустрою та земельного кадастру (тимчасові), Москва, 1986.

Вищезазначені нормативні документи наводять розрахункові показники для визначення вартості розроблення містобудівної документації в рублях та потребують застосування спеціальних поправочних коефіцієнтів та індексів визначення цієї кошторисної вартості для переведення її в сучасний гривневий еквівалент.

Поправочні коефіцієнти та індекси регламентувалися спеціальними державними стандартами України. Проте, слід звернути увагу, що згідно Наказу Мінрегіону від 01.11.2021 р. № 281 «Про затвердження кошторисних норм України у

будівництві» втратила чинність низка Державних стандартів України з цього питання, зокрема:

–ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва»;

–ДСТУ-Н Б Д.1.1-3:2013 «Настанова щодо визначення загальновиробничих і адміністративних витрат та прибутку у вартості будівництва»;

–ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво».

На їх заміну введено в дію наступні Кошторисні норми України, затверджені Наказом Мінрегіону від 01.11.2021 р. № 281:

–Настанова з визначення вартості будівництва;

–Настанова з визначення вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво.

Саме на підставі останньої Настанови визначають відповідні поправочні коефіцієнти, які наведені у в таблицях 1, 2 додатку 7, та індексів, що наведені у таблиці 3 додатку 7, для визначення вартості розроблення містобудівної документації на підставі Збірника цін.

Проте, є окремі види робіт, які не враховані у збірниках цін, зазначених у таблиці 1 додатку 7 Настанови з визначення вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво, затвердженої Наказом Мінрегіону від 01.11.2021 р. № 281. Наприклад, виконання *Стратегічної екологічної оцінки документів державного планування*. В такому випадку вартість виконання робіт може бути визначена за калькуляційним методом шляхом складання кошторису за формою 3-П, наведеною в додатку 5 цієї Настанови, та з урахуванням обґрунтованої трудомісткості даного виду робіт та з урахуванням вимог положень (стандартів) бухгалтерського обліку. В кошторисній вартості цих робіт враховуються також кошторисний прибуток, адміністративні витрати та податки, збори, обов'язкові платежі встановлені чинним законодавством.

Висновки. Забезпечення реалізації програм і проектів містобудівного розвитку територіальних громад, окремих населених пунктів потребує чітко визначеної оновленої нормативно-правової бази обґрунтування вартості розроблення документів з просторового планування.

Відсутність чіткої регламентації трудомісткості та вартості розроблення окремих розділів, а, інколи, і цілих видів містобудівної документації створює підґрунтя для фінансових маніпуляцій при формуванні кошторисної вартості розроблення документації. З іншого боку, немотивоване заниження очікуваної вартості розроблення містобудівної документації Замовником, спричинює небажання кваліфікованих фахівців приймати участь у тендерних закупівлях. Все це істотно впливає на повноту і якість розроблення документації.

Список використаних джерел:

1. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI.
2. Фильваров Г.И. (2012). Проблемы планирования городского развития в контексте мировых урбанистических процессов. *Досвід та перспективи розвитку міст України*, 23. 26-38.
3. Плешкановська А. М. (2020). Об'єднана територіальна громада як об'єкт нового виду містобудівної і земельпорядної документації - комплексного плану просторового розвитку. *Збірник наукових праць Л'ОГОС*, 2020. 10-14.
4. Плешкановська А. М. (2013). *Методологія комплексної реконструкції міста* : автореф. дис. ... докт. техн. наук : 05.23.20. Київ, 2013. 40.
5. Плешкановская А.М. (2011). Реконструктивная деятельность как условие устойчивого развития крупного города. *Досвід та перспективи розвитку міст України*, 20. 44-54.