

УДК 711.24
№ держреєстрації 0120U000439
арх. № 92366

МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ
Державне підприємство “Український державний науково-дослідний інститут
проекування міст “ДІПРОМІСТО” імені Ю.М.Білоконя
01133, м.Київ, бул. Лесі Українки, 26; тел. (044) 285-63-38

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор, керівник розробки

_____ І.І.Шпилевський

ЗВІТ

ПРО СТВОРЕННЯ (ПЕРЕДАЧУ) НАУКОВО-ДОСЛІДНОЇ РОЗРОБКИ
«ПРОВЕДЕННЯ АНАЛІТИЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА РОЗРОБЛЕННЯ
НАУКОВО-ОБҐРУНТОВАНИХ ПРОПОЗИЦІЙ ДО НАЦІОНАЛЬНИХ
КОШТОРИСНИХ НОРМ З ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ
РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ»
(остаточний)

Договір № 15-187/2020 від 26.12.2020р.

Науковий керівник

Заступник директора з наукової роботи,
керівник центру ГІС, д.г.н.

Ю.М.Палеха

Відповідальний виконавець

Заступник директора –
начальник планово-економічного відділу

Г.С. Шейко

Київ – 2020 р.

Список авторів

Керівник розробки	І.І. Шпилевський
Науковий керівник Заступник директора з наукової роботи, керівник центру ГІС, д.г.н. Відповідальний виконавець Заступник директора – начальник планово-економічного відділу	Ю.М. Палеха Г.С. Шейко
Заступник директора	О.В. Головань
Заступник директора	С.Я. Білоус
Учений секретар, к.г.н.	О.О. Сивак
Начальник відділу нормативно- методичного забезпечення містобудівного проектування	А.О. Економов
Провідний економіст	І.Л. Прокопенко
Провідний економіст	І.М. Беженар
Начальник юридичного відділу	В.О. Дудар
Начальник АПМ-3	М.О. Маслова
Головний економіст АПМ-3	Л.В. Дубневич
Заступник начальника АПМ-5	К.В. Тваровська

Звіт про НДР: 74 с., 26 табл.

Об'єкт дослідження – Національні кошторисні норми з визначення вартості розроблення містобудівної документації.

Мета роботи – проведення аналітичних досліджень та розроблення науково-обґрунтованих пропозицій до національних кошторисних норм для визначення вартості розроблення містобудівної документації.

Методи дослідження: системно-структурний аналіз, порівняння, статистичний.

У ході виконання НДР вирішені науково-практичні завдання, які дозволяють на основі здійснення аналітичних досліджень зарубіжної нормативної бази щодо порядку визначення вартості розроблення містобудівної документації (документи з просторового планування) надати обґрунтовані пропозиції щодо національних кошторисних норм з визначення вартості розроблення містобудівної документації. Результати дослідження представлені в аналітичній записці та таблицях.

Виконана НДР сприятиме виконанню важливого державного завдання щодо визначення вартості розроблення містобудівної документації відповідно до вимог чинних нормативних та законодавчих документів у галузі будівництва щодо виду, складу та змісту містобудівної документації, а також сприятиме підвищенню ефективності розробки містобудівної документації усіх рівнів.

МІСТОБУДУВАННЯ, МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ, ВАРТІСТЬ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, НАЦІОНАЛЬНІ КОШТОРИСНІ НОРМИ.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ	6
1. АНАЛІТИЧНІ ДОСЛІДЖЕННЯ ЗАРУБІЖНОЇ НОРМАТИВНОЇ БАЗИ ЩОДО ПОРЯДКУ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ (ДОКУМЕНТИ З ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ).....	10
1.1. ЗАГАЛЬНИЙ ОГЛЯД ЗАРУБІЖНОЇ НОРМАТИВНОЇ БАЗИ	10
1.2. ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ	16
2. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО МОЖЛИВИХ ШЛЯХІВ УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	17
2.1. СУЧАСНИЙ СТАН СИСТЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	18
2.2. ПЕРЕДУМОВИ ЗМІНИ ОСНОВНИХ ПІДХОДІВ ДО УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	24
2.2.1. ЗАКОНОДАВЧІ ПЕРЕДУМОВИ.....	24
2.2.2. ЕКОНОМІЧНІ ПЕРЕДУМОВИ.....	26
2.2.3. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ УДОСКОНАЛЕНОЇ СИСТЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	28
2.2.4. СТВОРЕННЯ НОРМАТИВНОЇ БАЗИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ	30
2.3. ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЗМІНИ ОСНОВНИХ ПІДХОДІВ ДО УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	34
2.3.1. УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ УКРУПНЕНИХ БАЗОВИХ ПОКАЗНИКІВ РОЗРАХУНКІВ КОШТОРИСНОЇ ВАРТОСТІ	34
2.4. ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ	39
3. ПРОПОЗИЦІЇ СТОСОВНО ПЕРЕХОДУ НА РИНКОВІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	40
3.1. ОЦІНКА МОЖЛИВОСТІ ПЕРЕХОДУ НА РИНКОВІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	40
3.1.1 ПЕРЕДУМОВИ ПЕРЕХОДУ НА РИНКОВІ ЗАСАДИ РОЗРАХУНКУ КОШТОРИСНОЇ ВАРТОСТІ	40
3.1.2 ОКРЕМІ АСПЕКТИ, ЯКІ НЕОБХІДНО ВРАХУВАТИ ПРИ ПІДГОТОВЦІ ПЕРЕХОДУ НА РИНКОВІ ЗАСАДИ РОЗРАХУНКУ КОШТОРИСНОЇ ВАРТОСТІ.....	42
3.1.3 ПЕРЕХІД ПРИ РОЗРАХУНКУ КОШТОРИСНОЇ ВАРТОСТІ ДО ПОКАЗНИКА РІВНЯ ОПЛАТИ СПЕЦІАЛІСТІВ.....	46
3.2. ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ	47
4. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО НАЦІОНАЛЬНИХ КОШТОРИСНИХ НОРМ З ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	48
4.1. ЗАГАЛЬНИЙ ПОРЯДОК ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	49
4.2. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА ДЕРЖАВНОМУ РІВНІ.....	53
4.3. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ.....	55
4.4. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ	60
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ НОРМАТИВНИХ ДЖЕРЕЛ.....	73

ВСТУП

Положеннями Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено розроблення містобудівної документації та визначено її види на державному, регіональному та місцевому рівнях.

Виходячи з того, що вартість розроблення містобудівної документації на сьогодні визначається на підставі Розділу 40 «Районне планування. Планування та забудова населених пунктів» Збірника цін на проектні роботи для будівництва (видання 1990 року), який не охоплює вимоги чинних нормативних та законодавчих документів у галузі будівництва щодо виду, складу та змісту містобудівної документації та не відповідає сучасним потребам галузі, наразі актуальним стає питання стосовно необхідності розроблення нормативного документу з визначення вартості розроблення містобудівної документації.

Метою розробки є проведення аналітичних досліджень та розроблення науково-обґрунтованих пропозицій до національних кошторисних норм для визначення вартості розроблення містобудівної документації.

Підставою для проведення розробки є Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», постанова Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 р. № 197 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 25 вересня 2019 р. № 850) «Положення про Міністерство розвитку громад та територій України» та наказ Мінрегіону від 01.09.2020 № 200 «Про затвердження Переліку прикладних науково-технічних розробок, щодо яких здійснюватиметься фінансування у 2020 році за бюджетною програмою КПКВК 2751030» (із змінами).

Звіт складається із 4 розділів, в яких проведений аналіз зарубіжної нормативної бази щодо порядку визначення вартості розроблення містобудівної документації (документи з просторового планування), державних будівельних норм і нормативно-правових актів щодо визначення вартості розроблення містобудівної документації та надані пропозиції щодо національних кошторисних норм з визначення вартості розроблення містобудівної документації з

урахуванням чинних нормативних та законодавчих документів у галузі будівництва щодо виду, складу та змісту містобудівної документації.

ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

У НДР вживаються терміни, встановлені:

Законом України від 17.02.2011 №3038 "Про регулювання містобудівної діяльності" із змінами:

Генеральна схема планування території України – містобудівна документація, що визначає концептуальні рішення планування та використання території України.

Схеми планування території на регіональному рівні – планувальна документація, яка розробляється у розвиток Генеральної схеми планування території України та визначає принципові рішення розвитку, планування, забудови, використання територій адміністративно-територіальних одиниць та їх окремих частин;

Генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, що визначає принципові рішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

План зонування території (зонінг) – документація, що є складовою комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту і визначає умови та обмеження використання території у межах визначених функціональних зон.

Містобудівна документація – затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій.

Червоні лінії – визначені в містобудівній документації щодо пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади – одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території.

Законом України від 20 березня 2018 року № 2354-VIII "Про стратегічну екологічну оцінку":

Стратегічна екологічна оцінка – процедура визначення, опису та оцінювання наслідків виконання документів державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, виправданих альтернатив, розроблення заходів із запобігання, зменшення та пом'якшення можливих негативних наслідків, яка включає визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки, складання звіту про стратегічну екологічну оцінку, проведення громадського обговорення та консультацій (за потреби – транскордонних консультацій), врахування у документі державного планування звіту про стратегічну екологічну оцінку, результатів громадського обговорення та консультацій, інформування про затвердження документа державного планування.

ДБН Б.1.1-5:2007. Перша частина. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий у містобудівній документації:

Розділ "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту" схеми планування території на особливий період – основний містобудівний документ, що визначає головні параметри комплексу інженерно-технічних заходів щодо забезпечення захисту та життєдіяльності населення від надзвичайних ситуацій воєнного характеру на особливий період на регіональному рівні містобудівними засобами, зокрема, щодо забезпечення проведення евакуації в заміську зону на основі сталого функціонування позаміських транспортно-інженерних систем із врахуванням місць захисту, що розміщені в населених пунктах.

Розділ "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту" генерального плану на особливий період – основний містобудівний документ, що визначає комплекс інженерно-технічних заходів щодо забезпечення захисту та життєдіяльності населення від надзвичайних ситуацій воєнного характеру на особливий період містобудівними засобами, зокрема, забезпечення проведення евакуації до місць захисту, які сформовані на базі комплексного освоєння (з можливістю подвійного використання) підземного простору міста (населеного пункту), а також на базі будинків відпочинку, санаторіїв, дитячих оздоровчих таборів, дитячих закладів цілорічного використання, пансіонатів, шкіл-інтернатів, лікарень, дачних та садових будівель, об'єктів комунальної власності, соціально-культурного призначення, готельного комплексу незалежно від форм власності та підпорядкування з визначенням необхідних інженерно-технічних заходів), в тому числі проведення евакуації і в заміську зону, на основі сталого функціонування транспортно-інженерних систем та обладнання міста.

ДБН Б.1.1-5:2007. Друга частина. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час у містобудівній документації:

Розділ "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту" схеми планування території на мирний час – основний містобудівний документ, що визначає головні параметри комплексу інженерно-технічних заходів щодо забезпечення захисту та життєдіяльності населення від надзвичайних ситуацій

техногенного та природного характеру на мирний час на регіональному рівні містобудівними засобами, зокрема, щодо забезпечення проведення евакуації в заміську зону на основі сталого функціонування позаміських транспортно-інженерних систем із врахуванням місць захисту, що розміщені в населених пунктах.

Розділ "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту" генерального плану на мирний час – основний містобудівний документ, що визначає комплекс інженерно-технічних заходів щодо забезпечення захисту та життєдіяльності населення від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру на мирний час містобудівними засобами, зокрема, забезпечення проведення евакуації до місць захисту, які сформовані на базі комплексного освоєння (з можливістю подвійного використання) підземного простору міста (населеного пункту), а також на базі будинків відпочинку, санаторіїв, дитячих оздоровчих таборів, дитячих закладів цілорічного використання, пансіонатів, шкіл-інтернатів, лікарень, дачних та садових будівель, об'єктів комунальної власності, соціально-культурного призначення, готельного комплексу незалежно від форм власності та підпорядкування з визначенням необхідних інженерно-технічних заходів), в тому числі проведення евакуації і в заміську зону, на основі сталого функціонування транспортно-інженерних систем та обладнання міста.

1. АНАЛІТИЧНІ ДОСЛІДЖЕННЯ ЗАРУБІЖНОЇ НОРМАТИВНОЇ БАЗИ ЩОДО ПОРЯДКУ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ (ДОКУМЕНТИ З ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ)

1.1. Загальний огляд зарубіжної нормативної бази

Інформація щодо порядку визначення вартості розроблення містобудівної документації (документації з просторового розвитку територій) досить обмежена. Ця частина діяльності в сфері містобудівного проектування в більшості випадків не становить значного інтересу для публічного обговорення, оскільки потребує спеціальних знань, а обсяги фінансування у порівнянні з фінансуванням проектів будівництва значних об'єктів, а тим більше, з вартістю спорудження таких об'єктів на кілька порядків нижча.

У більшості країн Євросоюзу, США та значній частині азійських країн вартість розроблення проектів з просторового розвитку територій (або урбанізованих територій) визначається за схожою схемою – на основі договірних відносин.

Це не означає, що сторони при проведенні переговорів про вартість проекту опираються лише на здоровий глузд чи інтуїцію. Здебільшого сторони використовують два типи аргументів:

- 1) орієнтовні розрахунки вартості робіт, виходячи з вартості робочої сили, вимог до кваліфікації, обсягів та термінів виконання робіт;
- 2) аналіз проектів аналогів.

В процесі переговорів рівень ціни, здебільшого досягається шляхом компромісу. Оскільки схеми визначення вартості робіт при проектуванні в будівництві та при розробленні проектів просторового розвитку подібні, їх можна розглядати як аналоги.

Досить часто при розробленні проектів застосовується конкурсна процедура, проте, на відміну від України, вони практично ніколи не встановлюють визначення ціни як єдиного або переважачого критерію вибору переможця торгів без врахування інших факторів.

Найбільший інтерес становить досвід **Німеччини**, де визначення вартості послуг проєктувальників проводиться на підставі Порядку визначення гонорарів архітекторів та інженерів (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI)¹, що застосовується на підставі закону ФРН про регулювання діяльності інженерів і архітекторів. Однак цим порядком визначається не тільки розмір гонорару, але й склад послуг проєктувальників в ході проєктування і будівництва. Гонорар за роботи, не передбачені типовим переліком послуг, визначається на договірній основі. Цей порядок є обов'язковим для застосування при визначенні цін на проєктні послуги для всіх організацій та фізичних осіб.

У Німеччині вважають неприпустимим при формуванні вартості проєктних робіт застосовувати принцип вільного формування ціни, тендерного зниження ціни, скорочення складу проєкту та інших процедур, які можуть негативно вплинути на якість проєктної продукції. Все підпорядковане порядку і якості.

Утримання рівня оплати проєктної продукції є одним з пріоритетів Уряду і якість проєктних рішень включається до переліку нормативних документів про законодавче регулювання вартості проєктних робіт. Це спрямоване на правовий захист прав споживачів від неякісних проєктних рішень. HOAI є гарантом забезпечення якості проєктування, проведення торгів, закупівель на виконання робіт з проєктування та нагляду за будівництвом. Конкуренція здійснюється не за рахунок визначення мінімальної вартості за послугу, а шляхом забезпечення якості проєктної роботи.

Гонорар проєктувальника розраховується за таблицями на основі попередньо визначеної розрахункової вартості об'єкта з урахуванням переліку послуг, категорії вимог, а також додаткових умов¹. Якщо вартість об'єкта визначити неможливо, гонорар встановлюється угодою сторін. У вартість проєктування робіт входять всі види витрат, включаючи накладні витрати, а також податки і прибуток. При повторному проєктуванні або використанні типових рішень гонорар може бути знижений на величину від 50 до 90%. Окремі таблиці гонорарів наведені для будинків і інтер'єрів, зовнішніх інженерних мереж

¹ Verordnung über die Honorare für Architekten – und Ingenieurleistungen (HOAI). Bundesrat, Drucksache 334/13, 25.04.2013

і споруд, для транспортних споруд проектів забудови територій, ландшафтного дизайну та ін. При цьому для проектів забудови територій і ландшафтною архітектури, а також для екологічних вишукувань гонорар залежить від площі проєктованої ділянки, для проектів озеленення - від кількості розрахункових одиниць, в інших випадках - від розрахункової вартості об'єкта.

Розробка показників вартості проєктних робіт та підтримання їх в актуальному стані здійснюється за участі державних служб. Підставою для розрахунків показників є дані по всім побудованим в Німеччині об'єктам. Ці дані проєктні організації по завершенні робіт направляють до Інформаційного центру Німецької палати архітекторів у вигляді заповнених облікових карток об'єктів.

Досвід **США** менш цікавий з точки зору практичного застосування в Україні. Визначення вартості проєктних робіт в США зазвичай проводиться відповідно до довідниками авторитетного бюро Мінза (R.S. Means)². Дані довідники включають практично всі види проєктних і будівельних робіт, містять 50-60 тис. назв. Джерелами одиничних розцінок служать розцінки за раніше укладеними контрактами, офіційна національна статистика, а також щорічні корпоративні довідники.

Вартість проєктних робіт в довідниках Мінза визначається у відсотках від вартості проєкту, включає роботу конструкторів, інженерів-будівельників, механіків та електриків і залежить від величини проєкту та його складності, а також від економічної кон'юнктури в даному районі країни. Довідники Мінза, по суті, не є обов'язковими навіть для об'єктів, що фінансуються з бюджету. У цих довідниках наводяться умови застосування цілого переліку регіональних та інших коригувальних коефіцієнтів.

Досить цікавим є досвід **Болгарії**. Розрахункова вартість проєктування складається з собівартості робіт, прибутку і в необхідних випадках – податку на додану вартість. При цьому собівартість проєктних робіт включає в себе витрати на оплату праці, включаючи обов'язкові внески, витрати на зв'язок і комунікації, оренду та утримання офісу, амортизацію техніки і програмного забезпечення,

2 R.S. Means Square Foot Cost, 2002.

страхування, транспорт, відрядження, навчання і підвищення кваліфікації персоналу³.

Загальна собівартість проектних робіт може визначатися кількома способами:

- калькуляцією окремих елементів собівартості;
- відсотком від вартості будівництва об'єкта;
- розрахунком на основі натуральних показників і складності проектування;
- розрахунком оплати праці за годинними ставками.

Послуги архітекторів можуть бути визначені за методикою, затвердженою Палатою архітекторів. У даній методиці відчувається помітний вплив структури і принципів німецької методики НОАІ. При цьому відносний рівень витрат на проектні роботи в Болгарії трохи нижче, ніж в Німеччині. У випадках, коли собівартість не може бути визначена за таблицями, вона обчислюється по трудовитратах на основі часових ставок собівартості. Для таких робіт домовляються про мінімальну собівартість, наприклад, складання кошторисів технічного проекту і робочого проекту не може бути менше 4% собівартості відповідного проекту, завдання на проектування - менше 5%, а виготовлення тендерної документації - менше 10% відповідного проекту (частини).

У Республіці Білорусь та Республіці Казахстан системи ціноутворення в проектуванні засновані на методичних положеннях, розроблених в радянський період. Склад проектних робіт також запозичений з радянської практики і включає в себе різні види стадійності проектування в залежності від складності об'єкта.

Вартість проектних робіт можуть визначатися різними методами:

- в залежності від натуральних показників;
- за нормативами від вартості будівництва з урахуванням категорії складності;
- по трудовитратах.

³ Методика за определяне на размера на възнагражденията за предоставяне на проектантски услуги от инженерите в областта на устройственото планиране и в инвестиционното проектиране. – София, 2008

В цілому підхід до визначення вартості проектування в даних країнах збігається з вітчизняним.

У **Республіці Білорусь** розрахунок вартості розроблення містобудівної документації здійснюється відповідно до «Сборника норм затрат трудовых ресурсов. Разработка градостроительных проектов. НЗТ 8.02.17-2014». Ця збірка містить норми витрат трудових ресурсів на розробку містобудівних проектів:

- схем комплексної територіальної організації регіону - області, району, групи районів (СКТО регіону);
- генеральних планів населених пунктів - міст, селищ міського типу, сільських населених пунктів (генеральний план);
- містобудівних проектів детального планування - частин поселень, територіальних зон і районів, мікрорайонів, кварталів, груп об'єктів, вулиць і площ, інших територій (детальний план);
- містобудівних обґрунтувань - документації, що включає комплексну оцінку містобудівних умов розвитку об'єкта території та можливості її розвитку (Містобудівне обґрунтування може виконуватися для розробки інвестиційних паспортів).

Виходячи з унікальності об'єкта проектування вартість розробки Державної схеми комплексної територіальної організації Республіки Білорусь визначається індивідуальним договором, який включає проектні та науково-дослідні роботи.

Схема комплексної територіальної організації регіону, як правило, розробляється в одну стадію. По завданню замовника може бути виділена окрема стадія проектування - концепція проекту, витрати трудових ресурсів на розробку якої визначаються додатково в розмірі від 20% до 40% від норм витрат трудових ресурсів на основний проект. Базова вартість визначається залежно від площі об'єкту у тисячах кв. км. від 1 до 250. Відповідно і трудовитрати змінюються від 244 до 1265 людино днів. Це базовий рівень, а далі через застосування різних коефіцієнтів залежно від:

- кількості міських населених пунктів;
- при кількості сільських населених пунктів;

- при наявності великого міста з чисельністю населення більше 50 тис. осіб;
- при наявності родовищ корисних копалин, які впливають на планувальну організацію території;
- при наявності курортних і рекреаційних ресурсів і передумов для розвитку туризму;
- при наявності територій радіаційного забруднення;
- при наявності територій з небезпечними геологічними процесами;
- при наявності водоохоронних зон та ряду інших.

Загалом вартість може зрости майже у 2 рази. Разом з тим, можуть застосовуватися і понижуючі коефіцієнти, коли розробляється група з кількох районів, то залежно від кількості одиниць зниження може сягати до 40% початкової вартості кожного окремого регіону.

Подібно до цього розраховується і вартість розроблення генеральних планів населених пунктів, тільки в основу для визначення базової вартості покладена чисельність населення у тисячах осіб. Вся шкала розбита на діапазони від 0,5 тисяч до 2 500 тисяч осіб. Відповідно витрати на розроблення зростають від 44 людино-днів до 1751. Потім до базової вартості застосовується система коефіцієнтів і залежно від цього визначається остаточно вартість розроблення генерального плану.

За такою ж схемою визначається і вартість розроблення проекти детального планування, тільки замість населення в основу визначення базової вартості покладається територія, на яку розробляється проект. Площа змінюється від 10 до 1500 га, а витрати часу відповідно зростають від 75 до 784 людино-днів.

До розроблення інших видів містобудівної документації застосовується подібна схема визначення базової вартості. Змінюються тільки показники і система коефіцієнтів. Вартість людино-днів визначається щорічно наказом Міністерства архітектури і будівництва Республіки Білорусь і залежить від розряду працівника.

Республіка Казахстан має дещо складнішу ситуацію з визначенням вартості розроблення містобудівної документації – в даний час практично всі нормативні документи, які регулювали ціноутворення при розробленні

містобудівної документації наявні в базі. В основі були також покладені розрахунки трудовитрат на виконання певних видів містобудівної документації. Як зазначають експерти, варто звернути увагу на негативний досвід застосування ресурсного методу для розрахунку вартості проектних робіт в Казахстані (єдина з країн, застосовувала цей метод). Державний норматив, розроблений на основі даного методу в 2015 році, проіснував один рік і був скасований.

Цей метод себе не виправдав через низку організаційних проблем. Зокрема, для об'єктивного впровадження ресурсного методу необхідна розробка кошторисних нормативів, що включають в себе показники реальних трудовитрат проектувальників. При цьому для розробки таких показників, по-перше, необхідно складання технологічних карт процесу проектування об'єкта, а по-друге, проведення хронометражних спостережень за виконанням проектних робіт, що потребують присутності в процесі проектування мінімум по одному спеціалісту по кожному розділу проектної документації.

На цей час вартість розроблення містобудівної документації в Республіці Казахстан визначається через проведення торгів. Але, на жаль, інформація щодо визначення початкової вартості лоту на торгах має занадто загальний вигляд. Згадується лише те, що вона може визначатися за аналогами раніше виконаних робіт, проте жодних офіційних документів з цього питання в базі не виявлено. Більшість документів, які присвячені питанням проведення торгів стосуються порядку підготовки документації на торги і правил їхнього проведення.

1.2. Висновки до розділу

1. Найбільш загальний висновок, який можна зробити за результатами наведеного огляду зарубіжної нормативної бази полягає в тому, що принципово є лише два типи визначення базової вартості виготовлення містобудівної документації (документації з просторового планування):

- нормативний метод, який в свою чергу складається з множини можливих варіантів і комбінацій;
- аналоговий метод (або використання усталеної практики).

2. В основі нормативного методу завжди лежить директивно встановлений показник витрат коштів або часу для виготовлення певного виду документації.

Здебільшого такий показник затверджується державним або регіональним органом влади, до компетенції якого належить це питання. Проте, можливі випадки, коли показники носять рекомендаційний характер і не є обов'язковими до застосування. Найчастіше для нормування використовують витрати людиноднів, які диференціюються за складністю робіт, вимогами до кваліфікації персоналу, чисельністю населення, територіями або іншими співрозмірними показниками, які зрештою перераховуються в грошовий вираз.

3. Приклади усталеної практики як довідники Мінза в США є досить поширеною практикою, але при достатньо демократичному, на перший погляд, принципі застосування статистичної інформації щодо реально укладених угод сторонній особі, навіть фахівцю, не обізнаному з особливими умовами укладання угоди, може бути не до кінця зрозуміла мотивація сторін при прийнятті остаточного рішення щодо вартості конкретного проекту і які умови винесені за дужки.

4. На наш погляд, найбільшій уваги заслуговує досвід Німеччини, яка досить обережно ставиться до нерегульованого ринку послуг і на перший план вносить якість продукції та репутацію організації чи окремого фахівця – виконавця послуг. Такий висновок базується на тому, що містобудівне проектування належить до видів суспільної діяльності з найбільш довготривалими наслідками. Результати вдалого або невдалого генерального плану проявляються лише через десятиліття. За таких умов бажання отримати швидкий показовий ефект від здешевлення розроблення містобудівної документації може обернутися багатомільйонними, і навіть, багатомільярдними втратами територіальної громади в майбутньому через низьку якість проекту.

2. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО МОЖЛИВИХ ШЛЯХІВ УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Формулювання пропозицій щодо можливих шляхів удосконалення системи визначення вартості розроблення містобудівної документації містить три складові:

- удосконалення існуючої системи визначення вартості шляхом внесення незначних змін до чинних порядків для забезпечення стабільності функціонування системи формування замовлень і розроблення необхідної документації у найближчий період;
- пропозиції щодо термінового вирішення актуальних проблем визначення вартості документації з просторового розвитку територій у зв'язку зі змінами законодавства;
- концептуальні пропозиції щодо внесення суттєвих змін у систему визначення вартості розроблення документації з просторового розвитку на віддалену перспективу з врахуванням зарубіжного досвіду і наближення до європейських рекомендацій цього сегменту робіт.

2.1. Сучасний стан системи визначення вартості розроблення містобудівної документації

Система ціноутворення в будівництві базується на нормативно-розрахункових показниках і поточних цінах трудових та матеріально-технічних ресурсів. Нормативними показниками є ресурсні елементні кошторисні норми. На підставі цих норм і поточних цін на трудові та матеріально-технічні ресурси визначаються прямі витрати у вартості будівництва.

Кошторисні норми поділяються на такі види:

- державні стандарти України (державні кошторисні норми) – Державні кошторисні норми застосовуються всіма організаціями, установами і підприємствами незалежно від їх відомчої належності і форм власності при визначенні вартості будівництва будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, будівництво яких здійснюється із залученням державних коштів;

- стандарти організацій України (у тому числі галузеві кошторисні норми) - До стандартів організацій України (в тому числі до галузевих кошторисних норм) належать кошторисні норми, які розробляються на спеціальні види робіт за відсутності відповідних норм у чинних збірниках ресурсних елементних кошторисних норм. Норми застосовуються в тій організації або галузі, для якої

вони розроблені. Ці норми можуть застосовуватися іншими організаціями за умови, що технологія та організація робіт згідно з проектними рішеннями, витрати трудових та матеріально-технічних ресурсів не відрізняються від прийнятих у відповідних нормах, передбачених стандартами організації України. Стандарти організації України (в тому числі галузеві кошторисні норми) не повинні суперечити державним стандартам або дублювати їх;

- індивідуальні ресурсні елементні кошторисні норми - Індивідуальні ресурсні елементні кошторисні норми розробляються у складі інвесторської кошторисної документації на окремі конструкції та роботи, передбачені в проектній документації на стадіях проект (далі - П) та робочий проект (далі - РП), за відсутності відповідних норм у чинних збірниках ресурсних елементних кошторисних норм. Ці норми затверджуються у складі проектної документації на стадіях П та РП з обов'язковим проведенням відповідної експертизи і застосовуються тільки для об'єкта будівництва за даною проектною документацією.

Також, у зв'язку зі зміною законодавства з питань стандартизації та прийнятого Закону України «Про стандартизацію» з метою приведення національної системи стандартизації до європейських засад Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 26.11.2014 № 1163-р (далі – розпорядження) визначено, що функції національного органу стандартизації виконує державне підприємство “Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості” (ДП “УкрНДНЦ”) до функцій якого належить:

1) організація та координація діяльності щодо розроблення, прийняття, перевірки, перегляду, скасування та відновлення дії національних стандартів, кодексів усталеної практики та змін до них відповідно до цього Закону;

2) прийняття, скасування та відновлення дії національних стандартів, кодексів усталеної практики та змін до них відповідно до цього Закону;

3) вжиття заходів щодо гармонізації національних стандартів та кодексів усталеної практики з відповідними міжнародними, регіональними стандартами та кодексами усталеної практики;

4) розроблення за погодженням з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері стандартизації, національних стандартів та змін до них щодо:

- процедур розроблення, прийняття, перевірки, перегляду, скасування та відновлення дії національних стандартів, кодексів усталеної практики та змін до них;
- критеріїв, форми і процедур розгляду пропозицій щодо проведення робіт з національної стандартизації;
- процедур створення, діяльності та припинення діяльності технічних комітетів стандартизації;

5) забезпечення відповідності національних стандартів та кодексів усталеної практики законодавству;

6) забезпечення адаптації національних стандартів та кодексів усталеної практики до сучасних досягнень науки і техніки;

7) підготовка та затвердження програми робіт з національної стандартизації;

8) прийняття рішень щодо створення та припинення діяльності технічних комітетів стандартизації, визначення сфери їх діяльності;

9) координація діяльності технічних комітетів стандартизації;

10) участь у підготовці міжнародних, регіональних стандартів та кодексів усталеної практики, що розробляються відповідними міжнародними та регіональними організаціями стандартизації, членом яких є національний орган стандартизації чи з якими він співпрацює згідно з положеннями таких організацій або відповідними договорами, а також забезпечення врахування інтересів України під час провадження зазначеної діяльності;

11) забезпечення та сприяння співробітництву у сфері стандартизації між виробниками, постачальниками, споживачами продукції та відповідними державними органами;

12) заохочення суб'єктів малого і середнього підприємництва до участі в розробленні національних стандартів та кодексів усталеної практики, забезпечення доступу зазначених суб'єктів до текстів таких документів;

13) підготовка щорічного звіту про свою діяльність, внесення його після схвалення керівною радою на розгляд до центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері стандартизації, та оприлюднення на офіційному веб-сайті не пізніше п'яти робочих днів з дня схвалення цього звіту керівною радою, але не пізніше 1 квітня наступного за звітним року.

Також, відповідно до статті 9 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» Міністерство розвитку громад та територій забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури, забезпечує розроблення, затвердження, перегляд, внесення змін і скасування державних будівельних норм, а також національних стандартів і кодексів ustalеної практики за класами 91 і 93 Українського класифікатора нормативних документів (крім позицій, що стосуються лічильників, машин та устаткування), утворює та припиняє діяльність технічних комітетів стандартизації у цій сфері.

Щодо національних стандартів з кошторисного нормування у будівництві – згідно з законом до повноважень технічних комітетів стандартизації належить, зокрема, розроблення погодження національних стандартів, кодексів ustalеної практики, а також роз'яснення щодо їх положень.

У сфері ціноутворення у будівництві таким технічним комітетом стандартизації є ТК 311 «Ціноутворення та кошторисне нормування у будівництві», до складу кого входять відповідно комітети (ТК 311). ТК 311 організовує та здійснює такі роботи:

- розробляє, розглядає, погоджує і готує до затвердження проекти державних (ДСТУ) і міждержавних (ГОСТ) стандартів, стандартів організації (СОУ), технічних умов (ТУ) та інше;
- супроводжує, переглядає і перевіряє стандарти, готує зміни до них і пропозиції щодо скасування ДСТУ та ГОСТ, проводить експертизу проектів НД, розглядає та надає пропозиції до проектів будівельних норм, а також за дорученням центрального органу виконавчої влади з питань будівництва, архітектури та містобудування готує пропозиції для голосування щодо проектів міжнародних і регіональних стандартів;

- сприяє застосуванню національних стандартів інших країн як державних стандартів;
- розробляє державні і міждержавні стандарти, гармонізовані з міжнародними і регіональними;
- визначає пріоритетність прямого впровадження в Україні міжнародних та регіональних стандартів;
- співпрацює з технічними комітетами в суміжних сферах діяльності;
- співпрацює з підприємствами (організаціями) - користувачами стандартів, зокрема з об'єднаннями споживачів, випробувальними центрами (лабораторіями) і органами сертифікації, іншими зацікавленими сторонами;
- розробляє частину проекту програми робіт із стандартизації за закріпленими об'єктами стандартизації або сферами діяльності;
- розглядає пропозиції щодо внесення змін до чинних НД або їх перегляд чи скасування та інше.

Відповідно до прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про стандартизацію» - міждержавні стандарти (ГОСТ), що діяли на момент набрання чинності «Угодою про проведення узгодженої політики в галузі стандартизації, метрології і сертифікації» від 13 березня 1992 року, та республіканські стандарти Української Радянської Соціалістичної Республіки (РСТ УРСР) застосовуються як національні стандарти до їх заміни на національні стандарти чи скасування в Україні. В новій редакції Закону від 5 червня 2014 року № 1315-VII ця норма Прикінцевих положень повторюється, тобто відлік часу починається знову вже з 2014 року.

Стандарти, кодекси усталеної практики та технічні умови, прийняті центральними органами виконавчої влади до набрання чинності цим Законом, а також галузеві стандарти (ОСТ) та прирівняні до них інші нормативні документи колишнього Союзу Радянських Соціалістичних Республік, галузеві стандарти України (ГСТУ) (далі - галузеві нормативні документи) застосовуються до їх заміни на технічні регламенти, національні стандарти, кодекси усталеної практики чи скасування в Україні, але не більш як 15 років з дня набрання чинності цим Законом.

Протягом 15 років з дня набрання чинності цим Законом центральні органи виконавчої влади мають право у відповідних сферах діяльності та в межах своїх повноважень:

- перевіряти, переглядати та скасовувати галузеві нормативні документи;
- установлювати процедури перевірки, перегляду та скасування галузевих нормативних документів;
- брати участь у роботі спеціалізованих міжнародних та регіональних організацій, що здійснюють стандартизацію у відповідних сферах діяльності, членами яких вони є чи з якими співпрацюють на підставі правил таких організацій або відповідних договорів;
- видавати і розповсюджувати галузеві нормативні документи, каталоги галузевих нормативних документів, документи спеціалізованих міжнародних та регіональних організацій, що здійснюють стандартизацію у відповідних сферах діяльності, членами яких вони є чи з якими співпрацюють на підставі правил таких організацій або відповідних договорів, а також делегувати зазначені повноваження іншим особам.

В даний час склалася ситуація, яку можна охарактеризувати як досить дивну – Україна вже 30 років існує як незалежна держава, але й досі користується нормами СРСР, держави, якої не існує, та ще й викладені російською мовою, що не відповідає вимогам про викладення нормативно-правових актів українською мовою.

До недоліків цієї системи слід віднести не тільки використання мови, але й валюти країни-агресора в таблицях базових показників (приклади наведені у розділі 2.3.1). Крім того, звертає на себе увагу невідповідність принципу формування вартості виконання містобудівних проектів технології підготовки і укладення договорів. До запровадження системи Prozorro органи місцевого самоврядування мали змогу залучити до підготовки завдання на проектування і кошторису на майбутній проект потенційного виконавця робіт, який мав у своєму складі висококваліфікованих фахівців. Ці роботи оплачувалися за окремим договором або включалися у вартість власне проекту.

Зараз для підготовки завдання на проектування і розрахунку кошторису потрібно оголошувати окремий конкурс, через досить високу трудомісткість такої роботи. Для точного розрахунку вартості робіт попередньо необхідно провести певне дослідження для заповнення таблиці коефіцієнтів в проектах районного

планування. У таблицях розділу 2.3.1 зазначені такі показники як «Промышленная развитость территории, доля промышленно-производственного персонала от общей численности населения» або «Наличие предпосылок для формирования агропромышленного комплекса (обеспечение сельского хозяйства орудиями и средствами производства, снабжение удобрениями, строительная база, ремонт техники, собственно сельскохозяйственное производство, переработка и хранение сельскохозяйственной продукции)».

Але після цього лот з проектом виставляється на торги системи Prozorro і в результаті вартість може дуже сильно відрізнятись. Виникає природне питання – навіщо точні розрахунки, якщо кінцева вартість визначається на торгах?

Отже, розрахунок вартості потребує не тільки перекладу, але й суттєвого спрощення.

2.2. Передумови зміни основних підходів до удосконалення системи визначення вартості розроблення містобудівної документації

2.2.1. Законодавчі передумови

Зміна законодавства визначає потребу в удосконаленні підходів до нормування. 03 жовтня 2019 року Верховною Радою України IX скликання прийнято Закон України № 156-IX "Про внесення змін до Закону України "Про будівельні норми" щодо удосконалення нормування у будівництві". Цим Законом внесені зміни до Закону України «Про будівельні норми», якими збільшено методи нормування у будівництві (параметричний, розпорядчий, цільовий), визначено об'єкт нормування, розширено коло базових організацій у сфері будівництва, що виконують функції щодо здійснення робіт із нормування у будівництві та вдосконалити процедуру оприлюднення будівельних норм. Нормування в сфері містобудування в контексті даної роботи розглядається подібно до нормування в будівництві.

Параметричний метод нормування у будівництві - спосіб встановлення вимог до об'єкта нормування у будівництві, який передбачає визначення цілей та/або параметрів безпеки, функціональності та якості об'єкта нормування у будівництві (критеріїв, вимог до експлуатаційної характеристики та/або її показників);

Розпорядчий метод нормування у будівництві - спосіб встановлення вимог до об'єкта нормування у будівництві, який передбачає поелементний опис об'єкта нормування у будівництві (рішення, конструкції, матеріалів, що не передбачають альтернатив);

Цільовий метод нормування у будівництві - спосіб встановлення вимог до об'єкта нормування у будівництві, який передбачає визначення цілей та конкретних критеріїв оцінки технічних характеристик об'єкта нормування у будівництві.

При цьому, законом пропонується надати перевагу параметричному методу при формуванні вимог будівельних норм. Параметричні норми акцентують увагу на меті, яку дана нормативна вимога намагається досягти, і допускають для цього безліч альтернативних шляхів. При формуванні розпорядчих норм основними є засоби досягнення мети, які пропонують єдиний шлях, прописаний у нормативних вимогах.

Цим Законом уточнюється ряд важливих термінів та положень щодо застосування у практиці будівельного нормування використання двох основних методів: розпорядчого і параметричного. Також унормовується застосування цільового методу, як модифікації параметричного методу. Принципова відмінність полягає у підходах до методів нормування. Параметрична норма встановлює основні характеристики та вимоги до об'єкта проектування і будівництва та надає проектувальнику можливість самостійно обрати технічне рішення, будівельні матеріали та метод його спорудження для досягнення цим заданої характеристики. Параметрична система технічного регулювання орієнтована на інноваційний підхід до створення і застосування норм, потребує постійного підвищення кваліфікації та застосування новітніх методів проектування і будівництва.

Розпорядча норма дає детальний опис об'єкта (конструкції), використаних матеріалів і методу його зведення - комплексу заходів, які, на думку розробника, норми забезпечать необхідні характеристики відповідного об'єкта. При цьому проектувальник може бути непоінформований щодо того, які саме показники дана розпорядча норма має забезпечити. Загалом вона є консервативною, і будь-які

новації сприймає як виключенням із правил системи або відхилення від встановлених правил, проте їх перевагою є структурна простота і конкретність.

Цільовий метод нормування є поєднанням розпорядчого та параметричного підходів у нормуванні та може розглядатися як перехідний від розпорядчого до параметричного без різкої зміни ринкового середовища будівельної галузі. Різкі зміни можуть замість очікуваного покращення ситуації в галузі призвести до руйнування основних технологічних зв'язків, усталеної практики та банкрутства значної частини будівельних компаній.

Зважаючи на наведене, необхідно розробити концептуальні підходи до переходу системи визначення вартості розроблення містобудівної документації від пострадянського розпорядчого методу нормування до параметричного. Але зважаючи на певний консерватизм всієї системи розроблення, затвердження і реалізації містобудівної документації, як проміжний етап може бути розглянута концепція тимчасового запровадження цільового метода. При цьому доцільно чітко визначити часові рамки дії цільового метода або критерії, які дозволять оцінити завершення етапу дії цільового метода нормування і повного переходу на параметричний.

2.2.2. Економічні передумови

Запровадження в Україні системи конкурентних торгів відповідно до Закону України «Про публічні закупівлі» № 922-VIII від 25 грудня 2015 року. Крім того, існує досить розвинена система нормативно правових актів, прийнятих на виконання цього Закону, зокрема Наказ міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України «Про затвердження Порядку визначення предмета закупівлі» від 15.04.2020 № 708, Наказ Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України «Про затвердження примірної методики визначення очікуваної вартості предмета закупівлі» 18.02.2020 № 275 та ряд інших.

Цими актами законодавства змінені умови за яких працювала радянська та пострадянська система фінансування розроблення містобудівної документації. Замовлення формувались безпосередньо органами влади та місцевого самоврядування і жорстко контролювалася органами фінансового контролю і

моніторингу. Для упередження фінансових зловживань необхідною умовою була наявність чіткої системи нормування, яка базувалась на розпорядчому методі нормування, в основі якого була деталізація елементів кошторису та встановлена методика розрахунків і застосування системи коефіцієнтів. При такому підході було досить легко знайти помилки в розрахунках та унеможливити зловживання.

Проте, зміна соціально-економічних умов розвитку держави призвели до низки конфліктних ситуацій при застосуванні подібних методів визначення вартості розроблення містобудівної документації.

Найбільш типовою є ситуація, при якій замовник самостійно або із залученням професійної організації здійснює детальний поелементний розрахунок кошторису майбутньої роботи, потім оголошує торги відповідно до вимог Закону України «Про публічні закупівлі» і в результаті ціна закупівлі знижується в два рази. При цьому повторно кошторисні розрахунки переможцем конкурсу при безпосередньому підписанні договору виконуються з порушенням всіх можливих норм і здорового глузду.

Але найбільш незрозумілою є ситуація, коли контролюючі органи приходять на перевірку діяльності відповідної організації і вимагають обґрунтування кошторису певного об'єкта містобудівного проектування у людино-днях. Методологічне поєднання ринкових засад формування ціни на базі Закону «Про публічні закупівлі» і пострадянських принципів фінансової перевірки показує відсутність чіткої державної політики у сфері визначення вартості розроблення містобудівної документації та створює безмежне поле для корупційних зловживань. Постійна загроза застосування економічних санкцій до керівництва організацій, самих організацій та можливість потенційного притягнення до кримінальної відповідальності спричиняє невиправданий психологічний тиск на керівників і персоналу проектних організацій, перешкоджає виконанню ними своїх основних професійних завдань.

Єдиним методом подолання негативних наслідків пострадянських механізмів управління фінансовою сферою розроблення містобудівної документації є поступовий перехід на повністю ринкові методи ціноутворення у сфері містобудування.

На наш погляд, основними елементами формування нової системи фінансового забезпечення подальшого розвитку сфери містобудування мають стати такі:

- розроблення нової методології та порядку здійснення кошторисних розрахунків на базі ринкових принципів з врахуванням інформації про вже виконані роботи та їхнього критичного аналізу щодо дотримання вимог законодавства;
- перехід на укрупнені базові показники розрахунків кошторисної вартості;
- визначення чіткої та прозорої системи поправочних коефіцієнтів для всіх можливих варіантів розрахунків без надмірної деталізації, лише на основі укрупнених розрахунків, при можливості групування подібних коефіцієнтів та їх узагальнення;
- зниження вимог до точності розрахунків з округленням кінцевого результату до точності, що не перевищує 0,1% від розмірності кінцевої ціни договору.

Остання пропозиція базується на цілком логічному аналізі результатів торгів на Prozorro, коли один крок пониження вартості пропозиції визначається від 0,5% до 5% початкової вартості лоту. Середня вартість лоту становить 300 – 700 тисяч гривень. Відповідно, пониження одного кроку становить від 1 до 3,5 тисяч гривень. Разом з тим, є випадки визначення вартості лоту від кількох тисяч до кількох мільйонів, проте ці випадки не є типовими. При цьому вимагати точності розрахунків базового кошторису з точністю до однієї гривні є абсолютно недоцільно.

2.2.3. Основні положення удосконаленої системи визначення вартості розроблення містобудівної документації

Перше за значимістю положення сучасної системи визначення вартості розроблення містобудівної документації є зміна рівня затвердження Порядку визначення вартості розроблення містобудівної документації. Зараз нормативно-правові акти такого змісту затверджує профільне Міністерство розвитку громад та територій України.

Прем'єр-міністром України було надано доручення «До Закону України від 17.06.20 № 711—ІХ “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель”», в якому визначені основні завдання центральним органам влади для забезпечення реалізації конкретних норм зазначеного Закону. Значна частина пунктів містить таке: «Прошу підготувати та подати в установленому порядку на розгляд Уряду проект нормативно-правового акта щодо...». Тобто, формулювання цієї частини доручення передбачає, що центральним органам влади має бути лише підготовлений проект такого акту, а затвердження буде здійснене Кабінетом Міністрів України. Проект нормативно-правового акта щодо визначення вартості розроблення містобудівної документації так само має затверджуватися Кабінетом Міністрів України.

Другим важливим аспектом створення Порядку визначення вартості розроблення містобудівної документації є обґрунтований і зважений перехід на параметричний метод нормування.

На наш погляд, цей перехід може бути забезпечений виконанням наступних умов:

- перерахунок базових показників на сучасній основі, відхід від вартості показників радянського періоду, перерахованих в поточні ціни через складну систему перехідних коефіцієнтів та врахування інфляційної складової;
- удосконалення системи застосування укрупнених базових показників розрахунків кошторисної вартості як проміжного етапу;
- перегляд диференційованої системи базових показників для кожного виду містобудівної документації на основі поточних цін, розрахованих з врахуванням ринкової ситуації;
- створення гнучкої системи поправочних коефіцієнтів для врахування умов конкретного об'єкта містобудівного проектування але без надмірної деталізації;
- перехід при розрахунку кошторисної вартості до показника рівня оплати спеціалістів певної кваліфікації як кінцевої мети;

- включення в процедуру обґрунтування остаточної вартості розроблення містобудівної документації процедури проведення переговорів і консультацій.

Значна частина фахівців вважають, що найкращий варіант процедури для замовлення складної інтелектуальної послуги (проектної чи планувальної документації) – це переговорна процедура за результатами архітектурного конкурсу або конкурентний діалог. Відкриті торги для вибору проєктанта як процедура закупівлі не підходять. Вона посилається на досвід європейських країн: «Директива щодо публічних закупівель надає широкий спектр процедур, які можна адаптувати та використати в спеціальних типах закупівель, дозволяючи належним чином використовувати європейські положення про закупівлі в сфері надання архітектурних послуг, що мають особливий характер. Однак наявні процедури закупівель не завжди ефективні для досягнення найкращої якості в цій сфері. У зв'язку із цим 2000 року Європейська архітектурна спілка (АСЕ) розробила загальні рекомендації щодо публічних закупівель у сфері надання архітектурних послуг, які оцінюють важливу місію архітектора не тільки в культурному вимірі, а й у сталості, інноваціях і середовищі».

Єдиним ускладнюючим елементом такої процедури є збільшення часу прийняття остаточного рішення, що може негативно впливати на бюджетний процес органів державної влади та місцевого самоврядування. Проте, цей недолік легко подолати переходом на багаторічне бюджетне планування, яке дозволить не замикати процес підготовки і прийняття рішення в рамках одного бюджетного року.

2.2.4. Створення нормативної бази для визначення вартості розроблення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади

Визначення вартості розроблення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади є одним з найбільш нагальних завдань найближчого часу, яке зумовлене необхідністю забезпечення виконання доручень Прем'єр-міністра до Закону України від 17.06.20 № 711—IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель».

На наш погляд, вирішення цієї проблеми може бути забезпечене шляхом застосування існуючої нормативної бази як до об'єктів-аналогів до нових умов. Такий підхід дозволить уникнути грубих помилок, необґрунтованого завищення вартості робіт, що зважаючи на обсяги майбутніх робіт може негативно вплинути на витратну частину державного та місцевих бюджетів. Витрати державного бюджету зумовлені реалізацією пункту 11 згаданого доручення Прем'єр-міністра «Прошу підготувати та подати в установленому порядку на розгляд Уряду проект нормативно-правового акта щодо Порядку та умов надання і використання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на розроблення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад». Співфінансування місцевих бюджетів є необхідною умовою виділення субвенцій з державного бюджету.

Разом з тим, заниження вартості робіт через нерегульовані торги системи Prozorro призведе до псевдоекономії, яка обернеться катастрофічним зниженням якості документації з просторового розвитку територій та дискредитацією самої ідеї децентралізації. Пропозиції щодо коригування системи торгів через торгові площадки Prozorro наведені далі.

Отже, весь обсяг робіт з визначення вартості розроблення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади слід розділити на три складові:

- визначення вартості виготовлення матеріалів топографо-геодезичних вишукувань;
- визначення вартості виконання робіт із землеустрою, в обсягах передбачених Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»;
- визначення вартості виготовлення власне комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади в частині містобудівних рішень.

При виконанні завдання по визначенню вартості виготовлення матеріалів топографо-геодезичних вишукувань доцільно спиратись на набутий за кілька

останніх років досвід виконання робіт у двох масштабах 1:10 000 для всієї території комплексного плану просторового розвитку та вибіркоче виготовлення матеріалів топографо-геодезичних вишукувань масштабу 1:2 000 для розроблення генеральних планів на тій же методичній основі та базових показниках.

На цьому етапі доцільно обмежитися розроблення тільки тих генеральних планів населених пунктів, які є інвестиційно привабливі і можуть суттєво вплинути на наповнення бюджету відповідної територіальної громади в середньостроковому періоді та вирішити найбільш нагальні проблеми соціально-економічного розвитку громади, що не перевищує 5 років. Такі пропозиції можуть бути розроблені органами місцевого самоврядування із залученням для консультацій фахівців містобудівельників на підготовчому етапі формування технічного завдання у дуже короткий час. Вартість консультацій буде в багато разів меншою ніж обсяг надлишкових робіт.

Для територій, що можуть розвиватися у більш віддаленій перспективі подібні роботи можуть бути виконані на наступному етапі коригування плану просторового розвитку громади.

На наш погляд, такий підхід дозволить уникнути роздування кошторисів на виконання робіт по визначенню вартості виготовлення матеріалів топографо-геодезичних вишукувань.

Визначення вартості виконання робіт із землеустрою, в обсягах передбачених Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель” може виконуватися за тим же принципом, що і визначення вартості виготовлення матеріалів топографо-геодезичних вишукувань – на основі набутого досвіду. Зараз визначення вартості фактично відбувається двома послідовними ітераціями:

- орієнтовні розрахунки вартості робіт із застосуванням нормативів, що юридично втратили чинність «Розміри оплати земельно-кадастрових робіт та послуг», затверджені наказом Держкомзему України, Міністерства фінансів України, Міністерства економіки України від 15 червня 2001 року N 97/298/124 та втратили чинність відповідно до

наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 83/411/625;

- перевірка можливої похибки у орієнтовних розрахунках з використанням даних аналогічних видів робіт, проведених торгів через систему Prozorro впродовж останнього року.

Зважаючи, що всі замовлення на виготовлення землепорядної документації можуть здійснюватися тільки із застосуванням системи Prozorro через їх досить значну вартість, доцільно на найближчий період залишити таку систему ціноутворення без змін. В подальшому, після консультацій з фахівцями і широких громадських обговорень система визначення вартості виготовлення землепорядної документації може бути змінена на більш алгоритмізовану з використанням укрупнених нормативів базових показників. Але такий крок потребує виваженого підходу.

Визначення вартості виготовлення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади в частині містобудівних рішень на найближчу перспективу може складатися з трьох частин:

- визначення вартості виготовлення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади як основи для прийняття наступних рішень може відбуватися відповідно до нормативів виготовлення проектів районного планування районів як частина району;
- визначення вартості виготовлення генерального плану населеного пункту на даний час в нормовано і може використовуватися з незначними змінами і уточненнями, які можуть бути зумовлені специфікою конкретного населеного пункту;
- визначення вартості виготовлення детального плану територій так само як і генерального плану в нормовано і не потребує радикальних змін.

Це основні види документації, які в першочерговому порядку мають розроблятися при виготовленні комплексного плану просторового розвитку

території територіальної громади як комплексного і внутрішньо не суперечливого документу. Залишається відкритим питання розроблення плану зонування території. Відповідно до визначення частин 1 і 2 статті 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації. Змістовне навантаження плану зонування цілком може бути вписане у зміст генерального плану та детального плану території. Розроблення плану зонування при розробленні комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади призведе до невиправданих витрат коштів, гальмуванні процесу забезпечення новоутворених громад необхідною для розвитку документацією з просторового розвитку і не належить до числа пріоритетних. Цей вид робіт може виконуватися за окремим договором лише при потребі і не в першочерговому порядку. При такому підході визначення вартості виготовлення плану зонування не потребує розгляду в рамках даної роботи.

2.3. Практичні аспекти зміни основних підходів до удосконалення системи визначення вартості розроблення містобудівної документації

2.3.1. Удосконалення системи застосування укрупнених базових показників розрахунків кошторисної вартості

При розгляді цієї проблеми слід зважати на те, що значна кількість фахівців, які залучені до визначення вартості розроблення містобудівної документації пристосувалася до використання норм Розділу 40 Збірника цін на проектні роботи для будівництва «Районне планування. Планування і забудова населених пунктів». В даній роботі пропонується провести удосконалення існуючої нормативної бази по основних базових показниках з урахуванням індексу визначення кошторисної вартості на проектно-планувальні роботи відповідно до ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво» із змінами.

Зміна № 3 ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектно-документації на будівництво»

Ч.ч.	Види робіт	Індекси визначення кошторисної вартості	Усереднені показники кошторисної вартості в розрахунку на 1 людино-день, грн
1	Проектні роботи	29,70	1350
2	Проектно-планувальні роботи	32,90	1497
3	Вишукувальні роботи (крім інженерно-геодезичних):		
	– польові	31,05	1625
	– камеральні	29,70	1350
4	Інженерно-геодезичні роботи	30,78	1605

Примітка. Зазначені індекси та показники враховують рівень середньомісячної заробітної плати 7800 грн для розряду складності робіт у будівництві 3,8.

Ці пропозиції потребують фахового аналізу експертів і обговорення з громадськістю, проте можуть бути розглянуті як основа для подальших дискусій.

Таблиця 40.1

Схеми районного планування області

Пропонується:

- перевести постійні величини в гривнях відповідно до Зміна № 3 ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектно-документації на будівництво». При цьому слід зауважити, що коефіцієнт перерахунку застосовується при заробітній платі 7800 грн станом на 2018 рік;
- приведення основного показника об'єкту відповідно статистичного ранжування в Україні (наприклад найбільша за площею Одеська область – 33,3 тис км²)

№ зп	Найменування об'єкту проектування	Основний показник об'єкту	Діючі нормативи розділу 40 Збірника цін, в руб.		Пропозиції постійних величини вартості, в грн.	
			а	в	а	в
1	від 10 до 20 тис. км ²	1 тис. км ²	53056	627,8	1745542	20655
2.	від 20 до 50 -"-	-"-	58452	358	1923071	11778
3.	від 50 до 100 -"-	-"-	67888	169,3	2233515	5570
4.	від 100 до 200 -"-	-"-	76356	84,6	2512112	2783
5.	від 200 до 500 -"-	-"-	87079	31	2864899	1020
6.	від 500 до 1000 -"-	-"-	94879	15,4	3121519	507

Також, слід передивитися показники, які мають вплив на трудовитрати даного виду роботи (на прикладі таблиці 40.1)

До таблиці 40-1

Приведення основного показнику об'єкту відповідно статистичного ранжування в Україні. Фактори, які не є наявні в межах України – виключити з переліку (наприклад пп 13,14,15)

№ зп	Фактори, що впливають на трудовитрати при проектуванні	Значення показника по фактору	Коефіцієнт, що застосовується до вартості табл. 40.1
1.	Загальна кількість населення, млн. чел.	до 0,5 0,501-1,0 1,001-2,0 2,001-3,0 3,001-5,0	0,95 1,0 1,05 1,1 1,2
2.	Кількість міських населених пунктів	до 20 21-50 51-100 более 100	1,0 1,05 1,1 1,15
3.	Кількість сільських населених пунктів	до 1000 1001-2000 2001-4000 4001-6000 6001-8000	1,0 1,05 1,1 1,15 1,2
4.	Наявність великого міста або групи (агломерації) міст із загальною чисельністю населення, млн. осіб	до 0,5 0,501-1,0 1,001-2,0 2,001-4,0	1,05 1,1 1,15 1,2
5.	Промислова розвиненість території, частка промислово-виробничого персоналу від загальної чисельності населення (%)	1,0-2,0 2,1-5,0 5,1-9,0 9,1-14,0 14,1-20,0 20,1-30,0	1,0 1,1 1,2 1,3 1,4 1,5
6.	Площа ріллі, садів, виноградників, тис.га	до 500 501-1000 1001-2000 2001-4000	0,95 1,0 1,05 1,1
7.	Площа лісів, що експлуатуються, тис.га	до 500 501-1000 1001-2000 2001-4000	0,9 1,0 1,05 1,1
8.	Наявність родовищ корисних копалин, що підлягають інтенсивному промислового використанню (крім родовищ будівельних матеріалів і торфу): а) при наявності одного виду корисних копалин б) при наявності двох і більше видів корисних копалин, а також басейнів або їх частин, якщо останні становлять не менше третини всієї площі басейну		1,1 1,15
9.	Наявність курортних та рекреаційних ресурсів, що дозволяють розмістити установи всіх видів лікувань і відпочинку загальною одноразовою місткістю не менше 30 тис. чоловік, а також наявність передумов для розвитку загальносоюзного та міжнародного туризму		1,15
10.	Наявність передумов для формування територіально-виробничого комплексу при кількості назв провідних галузей		

	а) 2-х галузей		1,1
	б) 3-х галузей		1,2
	в) більше 3-х огалузей		1,3
11.	Наявність передумов для формування агропромислового комплексу (забезпечення сільського господарства знаряддями і засобами виробництва, постачання добривами, будівельна база, ремонт техніки, власне сільськогосподарське виробництво, переробка та зберігання сільськогосподарської продукції): а) при розвитку 1-ї підгалузі б) при розвитку 2-х підгалузей в) при розвитку більш ніж 2-х підгалузей		1,1 1,15 1,2
12.	Наявність територій з небезпечними геологічними процесами (зсуви, карсти, сіли і ін.), Що займають не менше 20 відсотків проекрованої території		1,1
13.	Наявність зон сейсмічності 8 і більше балів, займають не менше 25 відсотків проекрованої території		1,15
14.	Наявність існуючих і запроєктованих водосховищ (природних водойм) ємністю понад 1,0 млрд. м³, а також великих магістральних каналів і меліоративних систем міжобласного і міжреспубліканського значення		1,05
15.	Піонерне освоєння території області, що проектується		1,1

Таблиця 40.5

*Генеральні плани міст, селищ*Пропонується:

- перевести постійні величини в гривнях відповідно до Зміна № 3 ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво». При цьому слід зауважити, що коефіцієнт перерахунку застосовується при заробітній платі 7800 грн станом на 2018 рік.

№ зп	Найменування об'єкту проектування	Основний показник об'єкту	Діючі нормативи розділу 40 Збірника цін, в руб..		Пропозиції постійних величини вартості, в грн.	
			а	в	а	в
4.	від 5 до 10 тис.осіб	1 тис.осіб	3608	298	118703	9804
5.	від 10 до 25 тис.осіб	"-	3769	282	124000	9278
6.	від 25 до 49,9 тис.осіб	"-	7436	135	244644	4442
7.	від 50 до 100 тис.осіб	"-	11858	118,7	390128	3905
8.	від 100 до 250 тис.осіб	"-	13637	100,9	448657	3320
9.	від 250 до 499,9 тис.осіб	"-	22918	64,64	754002	2127
10.	від 500 до 750 тис.осіб	"-	23929	47,52	787264	1563
11.	від 750 до 1000 тис.осіб	"-	24403	46,9	802859	1543

12.	від 1000 до 1500 тис.осіб	-"	39213	32,09	1290108	1056
13.	від 1500 до 2500 тис.осіб	-"	49381	25,31	1624635	833

- поєднати табл. 40.5 та 40.20 (генеральні плани сіл)

Таблиця 40-9

Детальний план території

Пропонується:

- Перевести постійні величини в гривнях відповідно до Зміна № 3 ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво». При цьому слід зауважити, що коефіцієнт перерахунку застосовується при заробітній платі 7800 грн станом на 2018 рік.

№ зп	Найменування об'єкту проектування	Основний показник об'єкту	Діючі нормативи розділу 40 Збірника цін, в руб..		Пропозиції постійних величини вартості, в грн.	
			а	в	а	в
1.	від 30 до 50 га	1 га	1614	120	53101	3948
2.	від 50 до 100 га	-"	4427	63,24	145648	2081
3.	від 100 до 250 га	-"	7115	36,3	234084	1194
4.	від 250 до 500 га	-"	8319	31,62	273695	1040
5.	від 500 до 1000 га	1 га	13754	20,75	452507	683

Перерахунок стосується всіх таблиць наведених у розділі 40 Збірника цін.

Крім цього, при визначенні вартості містобудівної документації слід визначити вартість розробки стратегічної екологічної оцінки (СЕО) – може бути пристосовано – глава 2, п 10 – при відсутності розробленої на населений пункт, що проектується територіальної комплексної схеми охорони навколишнього середовища (ТерКСОП) вартість розробки розширеного розділу визначається додатково з коефіцієнтом 0,3-0,4 від повної вартості робіт, в залежності від складності екологічної ситуації.

В даний час визначення вартості розроблення містобудівної документації здійснюється саме на основі укрупнених базових показників, тому на певному етапі доцільно не здійснювати докорінної зміни принципів визначення вартості робіт, а здійснити оновлення нормативної бази, яка лежить в основі розрахунків. Цей етап має розглядатися як проміжний при переході до більш простих методів розрахунків, які базуються на визначенні кола фахівців, які необхідні для

виконання відповідних робіт та їх оплати. Зараз подібна методика застосовується при визначенні вартості наукових робіт по формі З-П.

2.4. Висновки до розділу

1. Сучасний стан визначення вартості робіт характеризується невизначеністю та неупорядкованістю. Відсутній єдиний підхід у визначенні вартості робіт для різних видів документації.

2. В основі визначення вартості робіт основних видів містобудівної документації лежать ще радянські норми, які визначаються у рублях. Потім виконавці через складну систему перехідних коефіцієнтів перераховують вартість у поточні ціни, які покладаються в основу визначення вартості лоту при проведенні торгів на Prozorro. В результаті формується ціна, яка не має жодного відношення а ні до обсягів робіт, передбачених законодавством, а ні до очікуваної якості таких робіт.

3. Визначення ціни єдиним критерієм перемоги на тендерних закупівлях є не помилкою, а злочином перед майбутніми поколіннями. Містобудування є видом діяльності з довгим терміном реалізації, тому швидкий результат економії коштів при проведенні торгів обертається зниженням якості виготовлення містобудівної документації, яка вже у віддаленій перспективі призведе до втрат місцевих бюджетів у сотні і тисячі разів більших, ніж було зекономлено на торгах Prozorro.

4. Визначення вартості робіт в сфері землеустрою знаходиться в ще більш жахливому стані. Попередні нормативи визначення вартості робіт втратили чинність і тепер фахівці все одно користуються ними для визначення орієнтовної бази для попереднього аналізу, але без можливості врахувати інфляційну складову, а потім підганяють результат під середньозважені результати раніше проведених торгів. Ця тенденція вкрай небезпечна, оскільки призводить до стрімкого зниження вартості робіт, і відповідно, якості їх виконання.

5. Подібна ситуація у визначенні вартості робіт для виготовлення цифрової картографічної основи, де зниження вартості робіт призводить до масового використання застарілих вихідних даних та виготовлення неякісної продукції, яка

в подальшому стає основою для розроблення містобудівної і землевпорядної документації.

6 Даний розділ містить пропозиції по переходу на оновлену основу визначення вартості виготовлення містобудівної документації. Ці пропозиції мають пройти апробацію фахівців та належну процедуру затвердження. Ці роботи необхідно зробити в найкоротші терміни для унормування процесу ціноутворення.

3. ПРОПОЗИЦІЇ СТОСОВНО ПЕРЕХОДУ НА РИНКОВІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

3.1. Оцінка можливості переходу на ринкові засади визначення вартості розроблення містобудівної документації

3.1.1 Передумови переходу на ринкові засади розрахунку кошторисної вартості

На сучасному етапі розвитку українського містобудування швидкий перехід на ринкові засади визначення вартості розроблення містобудівної документації неможливий. Такий категоричний висновок ґрунтується на оцінці наступних факторів:

1) Наявність реального ринку пропозицій розроблення містобудівної документації. Запровадження електронних торгів через систему Prozorro відповідно до вимог Закону «Про публічні закупівлі» не дозволяє оцінити ситуацію як наближення до реальних ринкових умов через ряд негативних явищ:

- визначення ціни як єдиного або переважаючого критерію вибору переможця торгів без врахування інших факторів, які впливають на якість кінцевого результату та можливість дотримання вимог законодавства зводить нанівець кваліфікацію та набутий досвід розробників документації;
- невиконання вимог законодавства організаторами торгів при їх проведенні. В умовах проведення торгів зазначається, що при пропозиції аномально низької ціни такі пропозиції будуть видалятися автоматично програмними засобами, проте така функція реально не працює, що призводить до процвітання демпінгу;

- відсутність перевірки на доброчесність замовників торгів. Так, досить часто з'являються пропозиції по закупівлі проектної продукції з терміном виконання кілька днів, хоча нормативні терміни виконання аналогічних робіт складають кілька місяців. Такі пропозиції замовників не повинні допускатися до проведення торгів;
- відсутня перевірка доброчесності учасників торгів щодо виконання ними попередніх проектів та документальне підтвердження якості виконаних робіт.

Це далеко не повний перелік проблем, які не дозволяють вважати ситуацію такою, що відповідає визначенню реального ринку.

Більш детально ситуація в галузі будівництва, в тому числі архітектурного проектування розглянута у Зеленій книзі «Системний перегляд якості державного регулювання. Публічні закупівлі в галузі будівництва», яка підготовлена авторським колективом експертів Офісу ефективного регулювання. Незважаючи на те, що містобудування має певну специфіку випуску продукції, загальні тенденції є цілком подібними. В книзі наведено аналіз проблем, які виникають при організації і проведенні торгів, порушення, які зустрічаються найчастіше та запропоновано шляхи їх вирішення. Аналіз супроводжується значними обсягами цифрового матеріалу, багато порівняльних таблиць і наведена переконлива аргументація. Зокрема, в Зеленій книзі наведені дані про застосування нецінових критеріїв. Виявляється, що проведення торгів з неціновими критеріями майже у 80 разів менше ніж без нецінових критеріїв. Також згадується про те, що замовники можуть замовляти продукцію без чіткого визначення якісних характеристик очікуваного результату.

Оцінка ситуації тільки за першим фактором вже дає підстави оцінити ситуацію з проведеннями торгів як неринкову.

2) Для того, щоб мати змогу характеризувати ситуацію як ринкову необхідно виконати дві умови:

по-перше, вирішити переважну більшість проблем, наведених в оцінці першого критерію;

по-друге, мати підтвержені дані про стабільну ситуацію з проведенням торгів після вирішення проблем впродовж не менше п'яти років.

П'ятирічний період необхідний для переходу точки неповернення, коли подолання проблем набуде незворотного характеру і відновлення корупційних схем стане неможливим. Крім того, за цей час має бути наповнено Реєстр укладених договорів та результатами оцінки якості виконаних проектів достатньою кількістю даних, яка дозволить здійснювати статистичний аналіз та узагальнювати досвід не на швидкоплинних процесах, довготривалих тенденціях.

Отже, процес вирішення наведених проблем з наступним практичним підтвердженням досягнутого результату навіть за оптимістичним сценарієм буде потребувати не менше двох років, а разом з п'ятирічним періодом стабільного розвитку буде потребувати не менше семи років. Тому для того, щоб забезпечити поступальний і неперервний розвиток системи визначення вартості розроблення містобудівної документації потрібен буде перехідний період. Саме впродовж перехідного періоду має відбутися удосконалення існуючої системи ціноутворення з переходом на спрощену систему укрупнених показників і коефіцієнтів як при виготовленні проектної так і науково-дослідної продукції.

3.1.2 Окремі аспекти, які необхідно врахувати при підготовці переходу на ринкові засади розрахунку кошторисної вартості

Найбільший негативний вплив на формування системи визначення вартості розроблення містобудівної документації на ринкових засадах справляє застосування загальних методів підготовки і проведення торгів відповідно до Закону «Про публічні закупівлі» без врахування специфіки функціонування сфери містобудування.

Основна проблема полягає у застосуванні розпорядчої системи нормування в містобудуванні, яка полягає в наступному: законодавство різних рівнів (закони, нормативно-правові акти Кабінету Міністрів України, державні будівельні норми, стандарти і накази Мінрегіону визначають цілком конкретні вимоги до змісту, складу та порядку розроблення Генеральної схеми планування території України, схем планування областей і районів, комплексного плану просторового розвитку

території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території, зонінгу, плану червоних ліній.

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» (ч.2. ст.18) визначено, що план зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації. 3. Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог: 1) урахування попередніх рішень щодо планування і забудови території; 2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності; 3) відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій; 4) урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон; 5) установлення для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови; 6) узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями; 7) відображення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів; 8) відображення обмежень (у тому числі меж) використання приаеродромної території, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 711—IX від 17.06.2020 року у змінах до статті 161, пункт 10) до Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що проектні рішення комплексного плану включають відомості про: визначення складу угідь; віднесення земель до відповідних категорій; межі та правові режими всіх режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель; межі та правові режими використання історичних ареалів населених місць, внесених до Списку історичних населених місць України, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель; положення концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади; розрахунок потреб у будівництві об'єктів житлової нерухомості, об'єктів громадського обслуговування, комунальної та інженерно-

транспортної інфраструктури; перспективну функціонально-планувальну структуру і багато іншого.

У ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту» у розділі 5 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту» на дванадцяти сторінках викладено вимоги до проекту в цілому, текстової і графічної частини та окремих розділів. Повторювати ці вимоги недоцільно, проте необхідно звернути увагу, що навіть їх формальне виконання потребує витрат часу, який не може обчислюватися хвилинами.

Наведені приклади показують, що вимоги до розроблення містобудівної документації мають цілком конкретну форму і визначений обсяг, а виконання вимог законодавства потребує не тільки адекватних вимог часу, але й відповідної кваліфікації виконавців.

Сучасний підхід до організації закупівель виконання робіт з виготовлення містобудівної документації через систему Prozorro на загальних засадах фактично примушує всіх учасників процесу порушувати вимоги законодавства. Це можна довести розглядом двох варіантів наслідків застосування процедури зниження початкової цінової пропозиції навіть до рівня, що не перевищує встановлений рівень аномально низької ціни.

Візьмемо приклад з практики. Розроблення генерального плану населеного пункту с. Черкаси Ковельського району Волинської області (чисельність населення – 275 осіб), сума, яка виділена для окремого джерела фінансування - 49 979.00 UAH, строк початку поставки/виконання робіт/надання послуг - 18/12/2020 00:00:00, строк кінця поставки/виконання робіт/надання послуг - 31/12/2020 00:00:00. Отже, вже на початковому етапі формування лоту закладаються неконкурентні умови.

В даному випадку важливо звернути увагу в першу чергу на строки – 8 робочих днів. При такій вартості робіт для розроблення генерального плану села виходячи з нормативного рівня оплати одного фахівця необхідно більше 30 людино-днів. Для виконання роботи слід залучити щонайменше 10 умовних працівника відповідно до кількості основних розділів або один працівник повинен виконувати кілька розділів. Якість такої роботи викликає сумніви. Але якщо

порівняти витрати коштів та кількість розділів, які необхідно виконати відповідно до вимог ДБН Б.1.1-15:2012, то вийде, що окремі розділи необхідно буде виконати менше ніж за один робочий день. Це означає, що працівник за цей час має вивчити вихідні матеріали, зробити аналіз сучасного стану, визначити проблеми по відповідному розділу і надати пропозиції, написати пояснювальну записку і надати графічні матеріали.

Вирішення цієї проблеми можливе лише двома шляхами:

- виконання проекту не в повному обсязі, що є порушенням законодавства;
- виконання проекту вкрай низької якості з порушенням технологічних процесів розроблення містобудівної документації.

Зважаючи, що проведення обов'язкової експертизи генеральних планів сіл не передбачено законодавством, виявити якість роботи на фаховому рівні практично не можливо.

Наступним важливим аспектом даної проблеми є пониження вартості робіт в процесі торгів. Для формування заявки на проведення торгів для розроблення генерального плану міста з чисельністю населення 100 тисяч обов'язково здійснюється попередній розрахунок кошторису, інакше такі витрати з місцевого бюджету не можуть бути підтримані місцевою радою на черговій сесії. Після прийняття відповідного рішення працівники виконавчого комітету ради позбавлені можливості корегувати затверджене рішення. При обґрунтуванні кошторису можуть використовуватися тільки законодавчо визначені методи розрахунків. Зафіксуємо, що кошторис, який затвердила місцева рада відповідає 100% вимогам виконання розроблення містобудівної документації.

Тепер прослідкуємо процес далі. В ході проведення торгів ціна пропозиції знизилась на 40% в межах, визначених для аномально низької ціни. В цих умовах можливі лише три шляхи виконання роботи: 1) скорочення обсягів робіт (порушення законодавства); 2) порушення технологічних процесів і зниження якості проекту (порушення законодавства, але на відміну від села, місто з населенням 100 тис. осіб підлягає обов'язковій експертизі); 3) зміна моделі фінансування робіт. Це теоретично було б можливе при застосування рівня оплати для фізичних осіб-підприємців 3-ї групи, що могло б дати значну

економію на податках на цілком законних підставах. Проте, такий підприємець повинен мати у штаті постійних кваліфікованих працівників, здатних виконати таку роботу. Утримання постійного штату вимагає стабільного надходження коштів впродовж року, що важко забезпечити навіть спеціалізованим проектним організація. Крім того, у складі генерального плану можуть міститися дані обмеженого доступу і тоді виникає питання правомірності участі такого підприємця у конкурсі. Отже і у випадку 3) виникають великі ризики щодо дотримання законодавства та якості виконання робіт.

Крім того, при участі ФОП у торгах виникають дискримінаційні умови по відношенню до юридичних осіб державної та комунальної форми власності, які працюють на загальних умовах оподаткування, що суперечить конституційному принципу рівності всіх форм власності.

Ця проблема потребує законодавчого врегулювання.

3.1.3 Перехід при розрахунку кошторисної вартості до показника рівня оплати спеціалістів

Продовження застосування такого підходу у містобудуванні за сучасних умов є неприпустимою з огляду на кваліфікаційні вимоги до працівників проектних організацій. Сам по собі процес містобудівного проектування містить творчий підхід до виконання роботи і застосовувати жорсткі норми до творчого процесу нелогічно. Крім того, при розробленні складних містобудівних проектів залучаються науковці, програмісти, екологи та інші фахівці, оцінювати роботу яких за тими ж нормами, що й рядового архітектора чи інженера неможливо. Врахування залучення таких фахівців потребує проведення розрахунків за іншими збірниками цін, що в кінцевому випадку призводить до значного ускладнення зведеного кошторису.

Базою для розрахунків має стати визначення середньозваженої ставки оплати праці фахівців в проектуванні об'єктів будівництва.

Зумовлено це двома важливими факторами:

- за своєю природою проектування об'єктів будівництва і об'єктів містобудування достатньо близькі, рівень кваліфікаційних вимог до

професій схожі тому буде правомірно скористатися подібними підходами у визначенні бази для встановлення рівня оплати;

- на відміну від містобудування, де замовниками виступають органи державної влади або органи місцевого самоврядування, у проектуванні об'єктів будівництва замовниками в переважній більшості випадків виступають приватні компанії. Вони найчастіше при визначенні вартості робіт використовують переговорний процес. Саме до цього ми прагнемо і в містобудуванні.

Таким чином, ціноутворення в проектуванні об'єктів будівництва набагато ближче до умов реальних ринкових умов ціноутворення ніж в містобудуванні.

Розрахувавши розмір гонорару для ключових фахівців проектування об'єктів будівництва (головні архітектори проекту, керівники груп, фахівці різних розрядів) можна з певним корегуванням перенести ці базові показники в містобудівне проектування.

При збереженні нинішніх тенденцій вже через 5-7 років у містобудівному проектуванні може взагалі не залишитися висококваліфікованих фахівців. Запровадивши запропонований підхід до визначення вартості виготовлення містобудівної документації ми уникнемо колапсу, до якого зараз рухається ця сфера проектування через значне зниження рівня оплати праці фахівців і втрату кваліфікованих кадрів.

3.2. Висновки до розділу

1. Є дві головні вади застосування в теперішньому вигляді системи Prozotto до здійснення закупівель в сфері містобудування:

- Сама система Prozotto функціонує на ринкових засадах створено 8 основних площадок, дохід яких залежить від обсягів залучених коштів від організації і проведення торгів і це змушує самі площадки працювати під значним тиском фактору прибутку. А це не найкращий стимул для чесного виконання правил. За останній час, незважаючи на попередження про автоматичне вилучення учасників торгів при зниженні вартості пропозиції нижче аномально низької ціни, в сфері містобудування жодного разу таке

вилучення не відбулося і вартість доходить до 20-50% початкової вартості лоту.

- Відсутній регулятивний документ, який би визначав правила проведення торгів при закупівлі проектної продукції. Навіть якщо він буде мати рекомендаційний характер, це дозволить учасникам мати базу для початку трансформації нинішньої ситуації. В документі мають бути прописані: заборона визначення цінового критерію вище 70% і обов'язкове застосування переговорної процедури на завершальній стадії торгів.

2. Необхідно розробити технологічні карти виконання основних видів робіт при виготовленні містобудівної документації і заборонити приймати до розгляду проекти, виконані з порушенням цих вимог.

3. В ході удосконалення системи визначення вартості виготовлення містобудівної документації слід передбачити два етапа:

1) перерахунок діючих норм у поточні ціни (відхід від радянських рублів) – орієнтовні показники наведені у даній роботі;

2) перехід до визначення вартості виготовлення містобудівної документації на основі розрахунку гонорарів фахівців.

4. ПРОПОЗИЦІЙ ЩОДО НАЦІОНАЛЬНИХ КОШТОРИСНИХ НОРМ З ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

В даній НДР надані пропозиції щодо національних кошторисних норм з визначення вартості розроблення містобудівної документації з урахуванням чинних нормативних та законодавчих документів у галузі будівництва щодо виду, складу та змісту містобудівної документації на державному, регіональному та місцевому рівнях:

- визначення вартості містобудівної документації на державному рівні (Генеральна схема планування території України; Схеми планування окремих частин території України);
- визначення вартості містобудівної документації на регіональному рівні (Схеми планування території Автономної Республіки Крим, області, Схеми планування території районів);

- визначення вартості містобудівної документації на місцевому рівні (Комплексні плани просторового розвитку території територіальних громад; Генеральні плани населених пунктів; Детальні плани територій; Плани зонування територій).

Крім цього є і інші види документації з планування територій на регіональному та місцевому рівнях для яких також необхідно розробити науково-обґрунтованих пропозиції по визначенню вартості, зокрема, схеми формування екологічних мереж, схеми планування території приміських зон, проекти комплексних зелених зон міст, комплексні схеми транспорту для міст, схеми санітарного очищення території населених пунктів, тощо.

4.1. Загальний порядок визначення вартості розроблення містобудівної документації

1. В даній НДР надані пропозиції по визначенню вартості розроблення містобудівної документації в базових цінах.
2. Вартість робіт вирахована на основі норм суспільно необхідних витрат праці, розроблених на основі показників вартості 1 людино-дня відповідно до ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво» із змінами. При цьому слід зауважити, що коефіцієнти перерахунку застосовуються при заробітній платі 7800 грн станом на 2018 рік, і повинні перераховуватися з урахуванням відшкодування зростання вартості трудових та матеріально-технічних ресурсів, пов'язаних з інфляційними процесам (зміна індекса інфляції, встановленого згідно із законодавством органами державної статистики, збільшення розміру мінімальної заробітної плати). Розрахунок коефіцієнта уточнення базової вартості рекомендується здійснювати відповідно до ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 із змінами..
3. Базова вартість розроблення містобудівної документації визначається за формулою:

$$C = (A + B \times P) \times K_{\text{заг.}},$$

де:

A та B – постійні величини для визначеного інтервалу основного показника об'єкта;

P – натуральний показник (тис. км², тис. осіб, га, тощо);

K_{заг.} – загальний коефіцієнт збільшення вартості виконання робіт, який визначається шляхом додавання дробових частин до одиниці, окрім коефіцієнтів 7б та 7в з табл.4.1-1, які перемножуються.

У випадках, коли основний об'єм об'єкту, що проектується, має значення основного об'єму менший від мінімального, або більший від максимального, ціна містобудівної документації, визначається за формулами:

$$C = A + B (0,4 \times P_{\text{мін}} + 0,6 \times P_{\text{задан.}})$$

де:

A та B – постійні величини для мінімального значення; P_{мін} – мінімальний показник, наведений у таблиці;

P_{мін} – мінімальний показник, приведений у таблиці;

P_{задан} – заданий показник.

$$C = A + B (0,4 \times P_{\text{макс}} + 0,6 \times P_{\text{задан.}})$$

де:

A та B – постійні величини для мінімального значення; P_{макс} – максимальний показник, наведений у таблиці;

P_{макс} – максимальний показник, приведений у таблиці;

P_{задан} – заданий показник.

4. Базова ціна містобудівної документації, що розробляється у скороченому проти передбаченого діючими нормативами складі та обсязі, визначається згідно вартості розроблення виду містобудівної документації відповідного об'єкту із застосуванням понижуючого коефіцієнту, розмір якого визначається організацією виконавцем за погодженням із замовником.
5. Відносну вартість окремих видів робіт необхідно визначити при розробленні призначені для подальшого використання при розробленні державного стандарту щодо визначення вартості розроблення містобудівної документації.
6. При виготовленні містобудівної документації для кількох населених пунктів, або адміністративних одиниць вартість робіт визначається як сума вартості, розрахована для окремих складових..
7. При визначенні вартості розроблення містобудівної документації на державному та регіональному рівнях, додатково враховується вартість розробки стратегічної екологічної оцінки (СЕО) – розділу охорони навколишнього середовища, вартість розробки якого визначається з коефіцієнтом 0,35 від повної вартості робіт містобудівної документації.
8. При визначенні вартості розроблення містобудівної документації на місцевому рівні, додатково враховується вартість розробки стратегічної екологічної оцінки (СЕО) – розділу охорони навколишнього середовища, вартість розробки якого визначається диференційовано з коефіцієнтом 0,25-0,4 від повної вартості робіт містобудівної документації:
 - для комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади – 0,35.
 - для генеральних планів населених пунктів чисельністю до 0,5 тис. осіб – 0,25;
 - для генеральних планів населених пунктів чисельністю 0,5 – 50 тис. осіб – 0,3;

- для генеральних планів населених пунктів чисельністю 50 - 250 тис. осіб – 0,35;
 - для генеральних планів населених пунктів чисельністю понад 250 тис. осіб – 0,4;
 - для детальних планів території – 0,35;
9. При залученні наукових установ щодо проведення додаткових досліджень по проблемному фактору, вартість розробки стратегічної екологічної оцінки (СЕО) – розділу охорони навколишнього середовища збільшується на 25%.
10. Вартість робіт по складанню опорного історико-архітектурного плану та проекту зон охорони пам'яток історії та культури визначається за цінами Тимчасового збірника цін на науково-проектні роботи по нерухомим пам'ятникам історії і культури УССР (ТЗЦНПР – 91).
11. Витрати на виконання містобудівних робіт для яких ціни не визначені і не можуть бути прийняті по аналогії, визначають розрахунками по трудових витратах.
12. До цін не включаються витрати, що визначаються в конкретних умовах додатково, на:
- виготовлення та придбання топографічних карт та планів, а також матеріалів інженерних вишукувань;
 - збір інформації з архівів сторонніх організацій (оплата послуг за надання відомостей здійснюється за діючими у сторонніх організаціях цінами або розрахунками);
 - внесення в проекти містобудівної документації доповнень, пов'язаних зі зміною виданих замовником завдань або технічних умов;
 - розроблення проектних рішень у двох та більше варіантах;
 - виготовлення проектної продукції у кількості, що перевищує вказану у завданні, або технічних умовах;
 - підготовку і видачу замовнику проміжних матеріалів вишукувань, проектних, містобудівних проробок та послуг вартість яких визначається за аналогом у відповідності з обсягами робіт (за погодженням із замовником);
 - виготовлення, на запит замовника, додаткових примірників текстових і графічних матеріалів, демонстраційних матеріалів (макети, планшети, панорами, перспективи, розгортки, фрагменти забудови та благоустрою);
 - розроблення (вдосконалення) технічних вказівок і інструкцій з виконання містобудівних робіт, а також виконання робіт відповідно до завдання, або технічних умов замовника понад передбачених діючими нормативними документами;
 - витрати на службові відрядження;
 - експертизу та погодження містобудівної продукції.

13. Додатково застосовуються коефіцієнти, що враховують вплив ускладнюючих факторів. Перелік коефіцієнтів та їх числових значень наведений в таблиці 4.1-1.

Таблиця 4.1-1.

№ з/п	Фактори, що ускладнюють проектування	Підвищуючі коефіцієнти до цін проектно-містобудівних робіт
1.	Планування територій, що мають корисні копалини промислового значення:	
	а) для населених пунктів (адміністративних одиниць, включаючи територіальні громади), у межах яких є корисні копалини, що займають територію до 25% загальної площі	1,1
	б) для населених пунктів (адміністративних одиниць, включаючи територіальні громади), у межах яких є корисні копалини, що займають територію від 25 до 40% загальної площі	1,2
2.	Розроблення проектно-містобудівної документації для сейсмічних районів (6-8 балів)	1,1
3.	Розроблення проектно-містобудівної документації для сейсмічних районів (9 балів)	1,15
4.	Визначення вартості робіт з планування територій із значно розвинутим інженерним облаштуванням (два та більше видів облаштування при окремих головних спорудах)	1,15*
5.	Визначення вартості робіт з планування територій, розділених на декілька частин річкою, залізницею, трубопроводами, коридорами ЛЕП, іншими географічними та інженерно-планувальними обмеженнями	1,15
6.	Розроблення містобудівної документації на територіях з несприятливими природними умовами (складний рельєф місцевості з ухилом поверхні менш 0,005, чи більше 0,05; заболоченість; затоплення; просадочні ґрунти; ґрунти, що розширюються; карсти та зсуви; підроблені території; підтоплення; яружна ерозія)	1,1*
7.	Інші умови, що впливають на трудовитрати	
	а) Розроблення проекту містобудівної документації радіаційно-забруднених територій за наслідками Чорнобильської катастрофи	1,1
	б) планування територій курортних районів, населених пунктів, що мають статус курортних	1,2
	в) наявність території, що підлягають реконструкції (за погодженням з замовником)	до 1,5
	г) складна екологічна ситуація, обмеження історичної забудови, ландшафти, що підлягають охороні	1,1

Примітка: * Коефіцієнт застосовується на кожний окремий фактор.

14. У разі залучення до участі спеціалізованих проектних організацій, витрати виконання робіт головним виконавцем визначаються у розмірі 2% від загальної вартості робіт, що передаються на субпідряд і оплачуються додатково.

15. У разі скорочення встановлених у технічному завданні термінів

проектування, на прохання замовника, необхідно розробити базові підвищуючі коефіцієнти і норми містобудівного проектування.

16. Вартість участі організації – виконавця робіт у погодженні проекту містобудівної документації та проведенні експертизи становить 5-10% від вартості проекту за узгодженням із замовником.
17. Вартість участі організації – виконавця робіт у підготовці та проведенні громадських слухань становить до 10% від вартості розроблення містобудівної документації.
18. Збір вихідних даних і складання технічних умов є обов'язком замовника. У випадку, коли вихідні дані і технічні умови замовником не надаються, це може бути здійснене проектною організацією-виконавцем за домовленістю із замовником. У такому разі ці роботи розцінюються додатково, але їх обсяг не повинен перевищувати 20 % загальної вартості роботи, визначеної таблицями базових цін.
19. При внесенні замовником змін до раніше виданого завдання або вихідних даних, внаслідок чого виникає необхідність здійснення додаткового обсягу проектних робіт, вже виконаних на час внесення змін, їх фінансування здійснюється за окремим договором на коригування всієї містобудівної документації.
20. Податок на додану вартість розраховується додатково у відповідності з чинним законодавством.

4.2. Визначення вартості містобудівної документації на державному рівні

Генеральна схема планування території України

1. Генеральна схема планування території України розробляється у відповідності зі ст.11 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Вартість розроблення містобудівної документації з Генеральної схеми планування території України визначається згідно табл. 4.2 – 1.

Таблиця 4.2.-1.

Вартість розроблення Генеральної схеми планування території України

Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
		А	В
Генеральна схема планування території України	1 тис. км ²	580000	40000

2. Внесення змін до Генеральної схеми планування території України здійснюється у відповідності з чинним законодавством. Вартість робіт з внесення змін до Генеральної схеми визначається за запланованими обсягами робіт як частка від загальної вартості виконання Генеральної схеми.
3. Вартість виконання щорічного моніторингу реалізації Генеральної схеми

складає 5% від загальної вартості виконання Генеральної схеми.

Схеми планування окремих частин території України: кількох областей, узбережжя Чорного та Азовського морів, гірських територій Карпат, територій, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та інших територій з підвищеним техногенним навантаженням чи ризиком виникнення надзвичайних ситуацій

1. Схеми планування окремих частин території України: кількох областей, узбережжя Чорного та Азовського морів, гірських територій Карпат, територій, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, та інших територій з підвищеним техногенним навантаженням чи ризиком виникнення надзвичайних ситуацій розробляються у відповідності зі ст.12 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Вартість розроблення містобудівної документації визначається згідно табл. 4.2 – 2.
2. При визначенні вартості проектних робіт при наявності декількох ускладнюючих факторів і застосуванні у зв'язку з цим кількох коефіцієнтів, більших ніж одиниця, загальний підвищуючий коефіцієнт визначається шляхом додавання дробових частин до одиниці.

Таблиця 4.2.-2.

Вартість розроблення схем планування окремих частин території України

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
			А	В
	Схема планування окремої частини території України			
1	менше 20 тис. км ²	1 тис. км ²	1751115	20720
2	більше 20 тис. км ²	"-"	1930000	11835

Таблиця 4.2.-3.

Показники, що впливають на трудовитрати розроблення схем планування території окремих частин території України

№ з/п	Фактори, що впливають на трудовитрати	Значення показника за фактором	Коефіцієнт, що застосовується до ціни за табл. 4.2-2
1	Загальна чисельність населення, млн. осіб*	до 1,0	1,0
		1,1-2,0	1,05
		2,1-3,0	1,1
		більше 3,0	1,2

2	Кількість міських населених пунктів	до 20	1,0
		21-50	1,05
		51-100	1,1
		більше 100	1,15
3	Кількість сільських населених пунктів	до 1000	1,0
		1001-2000	1,05
		2001-4000	1,1
		більше 4000	1,15
4	Кількість міст із чисельністю населення понад 100 тис. осіб.	1	1,05
		2	1,1
		3	1,15
		більше 3	1,2
5	Промислова розвинутість території, питома вага зайнятих за видами економічної діяльності промисловості від загальної чисельності населення (%)	до 2,0	1,0
		2,1-5,0	1,1
		5,1-9,0	1,2
		9,1-14,0	1,3
		14,1- 20,0	1,4
	більше 20,0	1,5	
6	Наявність курортів загальнодержавного значення		1,15
7	Наявність курортів місцевого значення (не менше		1,1

Примітка: *Чисельність населення приймається згідно даних Державного комітету статистики України на 01 січня поточного року.

4.3. Визначення вартості містобудівної документації на регіональному рівні

Схеми планування території Автономної Республіки Крим, області

1. Схеми планування території Автономної Республіки Крим, області розробляються у відповідності зі ст.14 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Вартість розроблення містобудівної документації визначається згідно табл. 4.3 – 1. Показники, що впливають на трудовитрати розроблення схем планування території Автономної Республіки Крим, області наводяться у табл. 4.3 – 2.
2. При визначенні вартості проектних робіт при наявності декількох ускладнюючих факторів і застосуванні у зв'язку з цим кількох коефіцієнтів, більших ніж одиниця, загальний підвищуючий коефіцієнт визначається шляхом додавання дробових частин до одиниці.
3. Додатково застосовуються коефіцієнти, що враховують вплив ускладнюючих факторів. Перелік коефіцієнтів та їх числових значень наведений в таблиці 4.1-1.
4. Вартість розділів "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту" на особливий період і на мирний час не враховано Їх вартість приймається додатково у відповідності з табл. 4.3 – 3. При виконанні розділів "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту" з ускладнюючими

факторами: зони(лінії) катастрофічного затоплення (у разі прориву гребель або дамб), наявності населення, що підлягає евакуації або розташуванню на території в разі виникнення надзвичайної ситуації природного або техногенного характеру, наявність магістральної залізниці до цін табл. 4.3 – 3 застосовується коефіцієнт 1,2. При наявності двох і більше ускладнюючих факторів коефіцієнт застосовується за кожен фактор. При визначенні вартості проектних робіт при наявності декількох ускладнюючих факторів і застосуванні у зв'язку з цим кількох коефіцієнтів, більших ніж одиниця, загальний підвищує чий коефіцієнт визначається шляхом додавання дробових частин та одиниці.

Таблиця 4.3.-1.

Вартість розроблення схеми планування території Автономної Республіки
Крим, області

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (P)	Постійні величини вартості, грн.	
			A	B
	Схема планування території Автономної Республіки Крим, області			
1	менше 20,0 тис. км ²	1 тис. км ²	1745542	20655
2	більше 20,0 тис. км ²	-"	1923071	11778

Таблиця 4.3.-2.

Показники, що впливають на трудовитрати розроблення схеми планування
території Автономної Республіки Крим, області

№ з/п	Фактори, що впливають на трудовитрати	Значення показника за фактором	Коефіцієнт, що застосовується до ціни за табл. 4.3-1
1	Загальна чисельність населення, млн. осіб*	до 1,0	1,0
		1,1-2,0	1,05
		2,1-3,0	1,1
		більше 3,0	1,2
2	Кількість міських населених пунктів	до 20	1,0
		21-50	1,05
		51-100	1,1
		більше 100	1,15
3	Кількість сільських населених пунктів	до 1000	1,0
		1001-1500	1,1
		більше 1500	1,15
4	Кількість міст із чисельністю населення понад 100 тис. осіб.	1	1,05
		2	1,1
		3	1,15
		більше 3	1,2

5	Промислова розвинутість території, питома вага зайнятих за видами економічної діяльності промисловості від загальної чисельності населення (%)	до 2,0	1,0
		2,1-5,0	1,1
		5,1-9,0	1,2
		9,1-14,0	1,3
		14,1- 20,0	1,4
		більше 20,0	1,5
6	Площа лісів, що експлуатуються, тис. га	до 100	1,0
		101-200	1,05
		більше 200	1,1
7	Наявність курортів загальнодержавного значення (не менше одного)		1,15
8	Наявність курортів місцевого значення (не менше одного)		1,1

Примітка: *Чисельність наявного населення приймається згідно даних Державного комітету статистики України на 01 січня поточного року і округлюється до першого знаку після коми.

Таблиця 4.3.-3.

Вартість розроблення розділів інженерно-технічні заходи цивільного захисту на особливий період і на мирний час до схеми планування території Автономної Республіки Крим, області

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
			А	В
	Схема планування території Автономної Республіки Крим, області			
1	менше 20,0 тис. км ²	1 тис. км ²	209465	2479
2	більше 20,0 тис. км ²	-"	230769	1413

Схеми планування території районів

1. Схеми планування території районів розробляються у відповідності зі ст.14 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Вартість розроблення містобудівної документації визначається згідно табл. 4.3 – 4. Показники, що впливають на трудовитрати розроблення схем планування території адміністративних районів, наводяться у табл. 4.3 – 5.
2. При визначенні вартості проектних робіт при наявності декількох

ускладнюючих факторів і застосуванні у зв'язку з цим кількох коефіцієнтів, більших ніж одиниця, загальний підвищуючий коефіцієнт визначається шляхом додавання дробових частин до одиниці.

3. Додатково застосовуються коефіцієнти, що враховують вплив ускладнюючих факторів. Перелік коефіцієнтів та їх числових значень наведений в таблиці 4.1-1.
4. Вартість розділів "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту" на особливий період і на мирний час не враховано Їх вартість приймається додатково у відповідності з табл. 4.3 – 6. При виконанні розділів "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту" з ускладнюючими факторами: зони(лінії) катастрофічного затоплення (у разі прориву гребель або дамб), наявності населення, що підлягає евакуації або розташуванню на території в разі виникнення надзвичайної ситуації природного або техногенного характеру, наявності магістральної залізниці до цін табл. 4.3 – 6 застосовується коефіцієнт 1,2. При наявності двох і більше ускладнюючих факторів коефіцієнт застосовується за кожен фактор. При визначенні вартості проектних робіт при наявності декількох ускладнюючих факторів і застосуванні у зв'язку з цим кількох коефіцієнтів, більших ніж одиниця, загальний підвищує чий коефіцієнт визначається шляхом додавання дробових частин та одиниці.

Таблиця 4.3.-4.

Вартість розроблення схем планування території районів

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
			А	В
	Схема планування території районів			
1	менше 1,0 тис. км ²	1 тис. км ²	371342	60075
2	1,0 -5,0 тис. км ²	"-	410000	21418
3	5,0 -10,0 тис. км ²	"-	473925	8620
4	більше 10,0 тис. км ²	"-	545943	1415

Таблиця 4.3.-5.

Показники, що впливають на трудовитрати розроблення проекту планування території адміністративного району

№ з/п	Фактори, що впливають на трудовитрати	Значення показника за фактором	Коефіцієнт, що застосовується до ціни за табл. 4.3-4
		до 40	1,0

1	Загальна чисельність населення, тис. осіб*	40,1-70	1,05
		70,1-110	1,1
		110,1-150	1,15
		більше 150	1,2
2	Кількість міських населених пунктів	1	1,0
		2	1,5
		3	1,1
		більше 3	1,2
3	Кількість сільських населених пунктів	до 100	1,0
		101-200	1,1
		більше 200	1,15
4	Промислова розвинутість території, питома вага зайнятих за видами економічної діяльності промисловості від загальної чисельності населення (%)	до 2,0	1,0
		2,1-5,0	1,1
		5,1-9,0	1,2
		9,1-14,0	1,3
		14,1- 20,0	1,4
		більше 20,0	1,5
5	Площа лісів, що експлуатуються, тис. га	до 20	1,0
		20,1-50,0	1,05
		50,1-100,0	1,1
		більше 100,0	1,15
6	Наявність родовищ корисних копалин, що підлягають інтенсивному використанню у промисловості (крім родовищ будівельних матеріалів):		1,05
7	Наявність курортів загальнодержавного значення		1,2
8	Наявність курортів місцевого значення		1,1

Примітка: *Чисельність наявного населення приймається згідно даних Державного комітету статистики України на 01 січня поточного року і округлюється до першого знаку після коми.

Таблиця 4.3.-6.

Вартість розроблення розділів інженерно-технічні заходи цивільного захисту на особливий період і на мирний час до схеми планування території районів

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
			А	В
	Схема планування території районів			
1	менше 1,0 тис. км ²	1 тис. км ²	37134	6008
2	1,0 -5,0 тис. км ²	-"	41000	2142
3	5,0 -10,0 тис. км ²	-"	47393	862
4	більше 10,0 тис. км ²	-"	54594	142

4.4. Визначення вартості містобудівної документації на місцевому рівні

Комплексні плани просторового розвитку території територіальних громад

1. Комплексні плани просторового розвитку території територіальних громад розробляються у відповідності зі ст.16¹Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Вартість розроблення містобудівної документації визначається згідно табл. 4.4 – 1. Показники, що впливають на трудовитрати розроблення схем планування території адміністративних районів, або їх частин наводяться у табл. 4.4 – 2.
2. При визначенні вартості проектних робіт при наявності декількох ускладнюючих факторів і застосуванні у зв'язку з цим кількох коефіцієнтів, більших ніж одиниця, загальний підвищуючий коефіцієнт визначається шляхом додавання дробових частин до одиниці.
3. Додатково застосовуються коефіцієнти, що враховують вплив ускладнюючих факторів. Перелік коефіцієнтів та їх числових значень наведений в таблиці 4.1-1.
4. Вартість розділів "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту" на особливий період і на мирний час не враховано Їх вартість приймається додатково у відповідності з табл. 4.4 – 3. При виконанні розділів "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту" з ускладнюючими факторами: зони(лінії) катастрофічного затоплення (у разі прориву гребель або дамб), наявності населення, що підлягає евакуації або розташуванню на території в разі виникнення надзвичайної ситуації природного або техногенного характеру, наявність магістральної залізниці до цін табл. 4.3 – 6 застосовується коефіцієнт 1,2. При наявності двох і більше ускладнюючих факторів коефіцієнт застосовується за кожен фактор. При визначенні вартості проектних робіт при наявності декількох ускладнюючих факторів і застосуванні у зв'язку з цим кількох коефіцієнтів, більших ніж одиниця, загальний підвищує чий коефіцієнт визначається шляхом додавання дробових частин та одиниці.

Таблиця 4.4.-1.

Вартість розроблення комплексних планів просторового розвитку території територіальних громад

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (P)	Постійні величини вартості, грн.	
			A	B
	Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади			
1	менше 0,5 тис. км ²	1 тис. км ²	332684	98732
2	0,5 - 1,0 тис. км ²	"-"	371342	60075
3	більше 1,0 тис. км ²	"-"	410000	21418

5. Цінами передбачене розроблення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади у масштабі 1:10000-50000.

Таблиця 4.4.-2.

Показники, що впливають на трудовитрати розроблення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади

№ з/п	Фактори, що впливають на трудовитрати	Значення показника за фактором	Коефіцієнт, що застосовується до ціни за табл. 4.4-1
1	Загальна чисельність населення, тис. осіб*	до 40	1,0
		40,1-70	1,05
		70,1-110	1,1
		110,1-150	1,15
		більше 150	1,2
2	Кількість міських населених пунктів	1	1,0
		2	1,5
		3	1,1
		більше 3	1,2
3	Кількість сільських населених пунктів	до 100	1,0
		101-200	1,1
		більше 200	1,15
4	Промислова розвинутість території, питома вага зайнятих за видами економічної діяльності промисловості від загальної чисельності населення (%)	до 2,0	1,0
		2,1-5,0	1,1
		5,1-9,0	1,2
		9,1-14,0	1,3
		14,1- 20,0	1,4
		більше 20,0	1,5
5	Площа лісів, що експлуатуються, тис. га	до 20	1,0
		20,1-50,0	1,05
		50,1-100,0	1,1
		більше 100,0	1,15
6	Наявність родовищ корисних копалин, що підлягають інтенсивному використанню у промисловості (крім родовищ будівельних матеріалів):		1,05
7	Наявність курортів загальнодержавного значення		1,2
8	Наявність курортів місцевого значення		1,1

Таблиця 4.4.-3.

Вартість розроблення розділів інженерно-технічні заходи цивільного захисту
на особливий період і на мирний час до комплексних планів просторового
розвитку території територіальних громад

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
			А	В
	Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади			
1	менше 0,5 тис. км ²	1 тис. км ²	33268	9873
2	0,5 - 1,0 тис. км ²	-"	37134	6008
3	більше 1,0 тис. км ²	-"	41000	2142

Генеральні плани населених пунктів

1. Генеральні плани населених пунктів розробляються у відповідності зі ст.17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Вартість розроблення генеральних планів міст, селищ міського типу, селищ та сіл визначається згідно табл. 4.4 – 4.

Таблиця 4.4.-4.

Вартість розроблення генеральних планів населених пунктів

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
			А	В
	Генеральний план населеного пункту із чисельністю населення (Р)*:			
1	0,2 до 0,5 тис. осіб	1 тис. осіб	23853	77414
2	0,5 - 1,0 тис. осіб	-"	101332	16450
3	1,1 – 2,0 тис. осіб	-"	104622	13160
4	2,1 – 5,0 тис. осіб	-"	106464	12239
5	5,1 – 10,0 тис. осіб	-"	118703	9804
6	10,1 – 25,0 тис. осіб.	-"	124000	9278
7	25,1 - 49,9 тис. осіб.	-"	244644	4442
8	50,1 – 100,0 тис. осіб.	-"	390182	3905
9	100,1 – 250,0 тис. осіб.	-"	448657	3955
10	250,1 - 499,9 тис. осіб.	-"	754002	2127
11	500,1 – 750,0 тис. осіб.	-"	787264	1563
12	750,1 – 1000,0 тис. осіб.	-"	802859	1543
13	1000,1 – 1500,0 тис. осіб.	-"	1290108	1056
14	більше 1500,0 тис. осіб.	-"	1624635	833

Примітка:* Чисельність наявного населення приймається згідно даних Державного комітету статистики України на 01 січня поточного року і округлюється до першого знаку після коми.

1. Додатково застосовуються коефіцієнти, що враховують вплив ускладнюючих факторів. Перелік коефіцієнтів та їх числових значень наведений в таблиці 4.1-1.
2. Ціни враховують роботи на складання схем міського і зовнішнього транспорту без обстеження в натурі пасажирського і вантажного потоків. Вартість робіт по проведенню натурних обстежень автомобільних потоків і прогнозування перспективних транспортних потоків для розроблення генеральних планів міст визначається додатково.
3. Вартість розроблення генерального плану населеного пункту з чисельністю населення меншою ніж 50 тис. осіб, суміщеного з детальним планом території, визначається за відповідною ціною на розроблення детального плану території з додаванням: 50% відповідної вартості розроблення генерального плану населеного пункту, а також повної вартості розроблення схем заходів щодо інженерної підготовки території.
4. При виготовленні містобудівної документації для міст з населенням 1 млн. осіб та більше, застосовується $K = 1,1$; а для м. Києва та його приміської зони – 1,2.
5. У разі необхідності внесення змін до креслень, розроблених у складі генерального плану (схеми планувальних обмежень та оцінки існуючого стану навколишнього середовища, планувальної організації промислових і комунально- складських територій, схеми планування приміської зони), вартість їх виконання приймається додатково з коефіцієнтом 0,1–0,4 від вартості відповідних розділів.
6. У разі необхідності внесення змін до генерального плану вартість проектування визначається за показниками таблиці 4.4-4 із застосуванням понижуючого коефіцієнту 0,5–0,8. Розмір коефіцієнта залежить від обсягів та змісту необхідних змін і приймається, за погодженням із замовником .
7. При проектуванні генеральних планів курортів вартість проектування визначається з урахуванням чисельності як постійного населення так і відпочиваючих.
8. Вартість розділів "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту" на особливий період і на мирний час не враховано Їх вартість приймається додатково у відповідності з табл. 4.4-5. При виконанні розділів "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту" з ускладнюючими факторами: зони(лінії) катастрофічного затоплення (у разі прориву гребель або дамб), наявності населення, що підлягає евакуації або розташуванню на території в разі виникнення надзвичайної ситуації природного або техногенного характеру, наявності магістральної залізниці до цін табл. 4.4-5 застосовується коефіцієнт 1,2. При наявності двох і більше ускладнюючих факторів коефіцієнт застосовується за кожен фактор. При

визначенні вартості проектних робіт при наявності декількох ускладнюючих факторів і застосуванні у зв'язку з цим кількох коефіцієнтів, більших ніж одиниця, загальний підвищує чий коефіцієнт визначається шляхом додавання дробових частин та одиниці.

Таблиця 4.4-5.

Вартість розроблення розділів інженерно-технічні заходи цивільного захисту на особливий період і на мирний час до генерального плану населеного пункту

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
			А	В
	Генеральний план населеного пункту із чисельністю населення (Р)*:			
1	0,2 до 0,5 тис. осіб	1 тис. осіб	3339	10838
2	0,5 - 1,0 тис. осіб	-"	14186	2303
3	1,1 – 2,0 тис. осіб	-"	14647	1842
4	2,1 – 5,0 тис. осіб	-"	14905	1713
5	5,1 – 10,0 тис. осіб	-"	16618	1373
6	10,1 – 25,0 тис. осіб.	-"	9920	742
7	25,1 - 49,9 тис. осіб.	-"	19572	355
8	50,1 – 100,0 тис. осіб.	-"	31215	312
9	100,1 – 250,0 тис. осіб.	-"	35893	316
10	250,1 - 499,9 тис. осіб.	-"	60320	170
11	500,1 – 750,0 тис. осіб.	-"	78726	156
12	750,1 – 1000,0 тис. осіб.	-"	80286	154
13	1000,1 – 1500,0 тис. осіб.	-"	129011	106
14	більше 1500,0 тис. осіб.	-"	162464	83

Примітка: * Чисельність наявного населення приймається згідно даних Державного комітету статистики України на 01 січня поточного року і округлюється до першого знаку після коми.

9. Цінами таблиці 4.4-4 не враховано вартість розроблення схем інженерної підготовки території. Її вартість приймається додатково у відповідності з табл. 4.4 – 6.

Таблиця 4.4.-6.

Вартість розроблення заходів з інженерної підготовки території

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
			А	В
1	Протизсувні або протилавинні			
	до 100 га	об'єкт	15002	
	від 100,0 до 500 га	1 га	13456	15
	від 500,0 до 2 000 га	-"	18358	6
	від 2 000,0 до 10 000 га	-"	26024	2
	від 10 000,0 до 30 000 га	-"	31814	3
2	Протисельові заходи на			

	до 100 га	об'єкт	5198	
	від 100,0 до 500 га	1 га	4639	6
	від 500,0 до 2 000 га	-"-	5955	3
	від 2 000,0 до 10 000 га	-"-	10232	1
	від 10 000,0 до 30 000 га	-"-	12864	0,3
3	Заходи щодо покращення санітарно-гігієнічних умов, заходів на заторфованій або складеній просадними ґрунтами території площею:			
	до 100 га	об'єкт	7337	
	від 100,0 до 500 га	1 га	6185	12
	від 500,0 до 2 000 га	-"-	8883	6
	від 2 000,0 до 10 000 га	-"-	18918	1
	від 10 000,0 до 30 000 га	-"-	22339	1
4	Заходи по освоєнню закарстованих територій або по зниженню рівня ґрунтових вод на території населеного пункту:			
	до 100 га	об'єкт	18062	
	від 100,0 до 500 га	1 га	16384	17
	від 500,0 до 2 000 га	-"-	21582	7
	від 2 000,0 до 10 000 га	-"-	32143	1
	від 10 000,0 до 30 000 га	-"-	33657	1
5	Заходи по захисту від затоплення на території площею:			
	до 100 га	об'єкт	4606	
	від 100,0 до 500 га	1 га	4211	4
	від 500,0 до 2 000 га	-"-	4902	2
	від 2 000,0 до 10 000 га	-"-	8620	1
	від 10 000,0 до 30 000 га	-"-	9475	0,5
6	Заходи по зрошенню на території площею:			
	до 100 га	об'єкт	19905	
	від 100,0 до 500 га	1 га	18062	18
	від 500,0 до 2 000 га	-"-	23721	7
	від 2 000,0 до 10 000 га	-"-	35006	1
	від 10 000,0 до 30 000 га	-"-	42540	1
7	Заходи з обводнення на території площею:			
	до 100 га	об'єкт	7337	
	від 100,0 до 500 га	1 га	6185	12
	від 500,0 до 2 000 га	-"-	8883	6
	від 2 000,0 до 10 000 га	-"-	18918	1

	від 10 000,0 до 30 000 га	-"-	22339	1
8	Заходи по рекультивациі порушених земель на території площею:			
	до 100 га	об'єкт	5198	
	від 100,0 до 500 га	1 га	4639	6
	від 500,0 до 2 000 га	-"-	5955	3
	від 2 000,0 до 10 000 га	-"-	10232	1
	від 10 000,0 до 30 000 га	-"-	12864	0,3
9	Заходи по регулюванню та виправленню русла річки при протяжності русла			
	до 1 км	об'єкт	6745	
	від 1,0 до 5 км	1 км	5067	1678
	від 5,0 до 20 км	-"-	12469	204
	від 20,0 до 50 км	-"-	12765	188
10	Заходи по берегоукріпленню при протяжності берегової смуги			
	до 1 км	об'єкт	4606	
	від 1,0 до 5 км	1 км	3915	691
	від 5,0 до 20 км	-"-	6514	165
	від 20,0 до 50 км	-"-	6777	151
11	Заходи по влаштуванню набережної при протяжності			
	до 1 км	об'єкт	11318	
	від 1,0 до 5 км	1 км	8719	2599
	від 5,0 до 20 км	-"-	16220	1102
	від 20,0 до 50 км	-"-	21714	826
12	Заходи по регулюванню стоку ріки при протяжності ріки			
	до 1 км	об'єкт	15595	
	від 1,0 до 5 км	1 км	12930	2665
	від 5,0 до 20 км	-"-	24083	447
	від 20,0 до 50 км	-"-	24872	408
13	Заходи по благоустрою ярів та інших ерозійних територій при протяжності			
	до 1 км	об'єкт	4606	
	від 1,0 до 5 км	1 км	3915	691
	від 5,0 до 20 км	-"-	6514	165
	від 20,0 до 50 км	-"-	6810	148

10. Цінами на розроблення заходів із захисту від затоплення не врахована вартість виконання гідрологічних розрахунків з визначення максимальних витрат та горизонтів, які визначаються за цінами інших Збірників цін,

дозволених для застосування на території України.

11. Цінами на розроблення заходів з регулювання і виправлення русла річки не врахована вартість проектування прируслових водойм та водогосподарські розрахунки на обводнення річок та водойм, які визначаються за цінами інших Збірників цін, дозволених для застосування на території України.
12. При наявності в населеному пункті декількох ділянок з проявом однакових небезпечних процесів вартість проектування визначається за сумою вартості проектних робіт для кожної ділянки окремо.
13. Цінами не врахована вартість розробки спеціальних заходів по інженерній підготовці і благоустрою території (дренаж, підпірні стінки, сходи, укріплення відкосів, та ін.). Вартість таких робіт визначається додатково по відповідних розділах збірника цін.

Детальні плани територій

1. Детальні плани території розробляються у відповідності зі ст.19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Вартість розроблення генеральних планів міст, селищ міського типу, селищ та сіл визначається згідно табл. 4.4 – 7.

Таблиця 4.4.-7.

Вартість розроблення детальних планів територій

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
			А	В
	Детальний план території, площею:			
1	20 - 30 га	1 га	42540	4162
2	30 - 50 га	"-	53101	3948
3	50 - 100 га	"-	145648	2081
4	100 - 250 га	"-	234084	1194
5	250 - 500 га	"-	273695	1040
6	500 – 1000 га	"-	452507	683

2. Додатково застосовуються коефіцієнти, що враховують вплив ускладнюючих факторів. Перелік коефіцієнтів та їх числових значень наведений в таблиці 4.1-1.
3. Вартість розділів "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту" на особливий період і на мирний час не враховано Їх вартість приймається додатково у відповідності з табл. 4.4-8. При виконанні розділів "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту" з ускладнюючими факторами:

зони(лінії) катастрофічного затоплення (у разі прориву гребель або дамб), наявності населення, що підлягає евакуації або розташуванню на території в разі виникнення надзвичайної ситуації природного або техногенного характеру, наявність магістральної залізниці до цін табл. 4.4-8 застосовується коефіцієнт 1,2. При наявності двох і більше ускладнюючих факторів коефіцієнт застосовується за кожен фактор. При визначенні вартості проектних робіт при наявності декількох ускладнюючих факторів і застосуванні у зв'язку з цим кількох коефіцієнтів, більших ніж одиниця, загальний підвищує чий коефіцієнт визначається шляхом додавання дробових частин та одиниці.

Таблиця 4.4-8.

Вартість розроблення розділів інженерно-технічні заходи цивільного захисту на особливий період і на мирний час до детального плану території

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
			А	В
	Детальний план території, площею:			
1	20 - 30 га	1 га	5956	583
2	30 - 50 га	"-	7434	553
3	50 - 100 га	"-	20391	291
4	100 - 250 га	"-	32772	167
5	250 - 500 га	"-	38317	146
6	500 – 1000 га	"-	63351	96

- Цінами передбачене розроблення детальних планів території житлових утворень в масштабі 1:2000. При виготовленні графічних матеріалів у масштабі 1:1000 до цін, визначених згідно табл. 4.4-7 застосовується коефіцієнт 1,25, а у масштабі 1: 500 - 1,5.
- Вартість розроблення детальних планів території загальноміського центру, центрів планувальних районів, районів з пам'ятками історії, культури та архітектури, у курортних містах та в межах курортно - рекреаційних комплексів, спеціалізованих центрів, промислово - складських та комунальних районів визначається згідно таблиці 4.4-7 із застосуванням коефіцієнта 1.2.
- У разі розроблення проектів внесення змін до детальних планів території вартість їх виконання визначається за показниками таблиці 4.4-7. із застосуванням коефіцієнтів 0,5 – 0,8, залежно від обсягів та змісту необхідних змін.
- Цінами таблиці 4.4-7 не враховано вартість розроблення схем інженерної підготовки території. Її вартість приймається додатково у відповідності з табл. 4.4 – 9.

Таблиця 4.4.-9.

Вартість розроблення заходів з інженерної підготовки території

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
			А	В
1	Протизсувні або протилавінні			
	до 100 га	об'єкт	15002	
	від 100,0 до 500 га	1 га	13456	15
	від 500,0 до 2 000 га	"-	18358	6
	від 2 000,0 до 10 000 га	"-	26024	2
	від 10 000,0 до 30 000 га	"-	31814	3
2	Протисельові заходи на			
	до 100 га	об'єкт	5198	
	від 100,0 до 500 га	1 га	4639	6
	від 500,0 до 2 000 га	"-	5955	3
	від 2 000,0 до 10 000 га	"-	10232	1
	від 10 000,0 до 30 000 га	"-	12864	0,3
3	Заходи щодо покращення санітарно-гігієнічних умов, заходів на заторфованій або складеній просадними ґрунтами території площею:			
	до 100 га	об'єкт	7337	
	від 100,0 до 500 га	1 га	6185	12
	від 500,0 до 2 000 га	"-	8883	6
	від 2 000,0 до 10 000 га	"-	18918	1
	від 10 000,0 до 30 000 га	"-	22339	1
4	Заходи по освоєнню закарстованих територій або по зниженню рівня ґрунтових вод на території населеного пункту:			
	до 100 га	об'єкт	18062	
	від 100.0 до 500 га	1 га	16384	17
	від 500.0 до 2 000 га	"-	21582	7
	від 2 000.0 до 10 000 га	"-	32143	1
	від 10 000.0 до 30 000 га	"-	33657	1
5	Заходи по захисту від затоплення на території площею:			
	до 100 га	об'єкт	4606	
	від 100.0 до 500 га	1 га	4211	4
	від 500.0 до 2 000 га	"-	4902	2
	від 2 000.0 до 10 000 га	"-	8620	1
	від 10 000.0 до 30 000 га	"-	9475	0,5
6	Заходи по зрошенню на території площею:			
	до 100 га	об'єкт	19905	
	від 100,0 до 500 га	1 га	18062	18

	від 500,0 до 2 000 га	_"_	23721	7
	від 2 000,0 до 10 000 га	_"_	35006	1
	від 10 000,0 до 30 000 га	_"_	42540	1
7	Заходи з обводнення на території площею:			
	до 100 га	об'єкт	7337	
	від 100,0 до 500 га	1 га	6185	12
	від 500,0 до 2 000 га	_"_	8883	6
	від 2 000,0 до 10 000 га	_"_	18918	1
	від 10 000,0 до 30 000 га	_"_	22339	1
8	Заходи по рекультивуації порушених земель на території площею:			
	до 100 га	об'єкт	5198	
	від 100,0 до 500 га	1 га	4639	6
	від 500,0 до 2 000 га	_"_	5955	3
	від 2 000,0 до 10 000 га	_"_	10232	1
	від 10 000,0 до 30 000 га	_"_	12864	0,3
9	Заходи по регулюванню та виправленню русла річки при протяжності русла			
	до 1 км	об'єкт	6745	
	від 1,0 до 5 км	1 км	5067	1678
	від 5,0 до 20 км	_"_	12469	204
	від 20,0 до 50 км	_"_	12765	188
10	Заходи по берегоукріпленню при протяжності берегової смуги			
	до 1 км	об'єкт	4606	
	від 1,0 до 5 км	1 км	3915	691
	від 5,0 до 20 км	_"_	6514	165
	від 20,0 до 50 км	_"_	6777	151
11	Заходи по влаштуванню набережної при протяжності			
	до 1 км	об'єкт	11318	
	від 1,0 до 5 км	1 км	8719	2599
	від 5,0 до 20 км	_"_	16220	1102
	від 20,0 до 50 км	_"_	21714	826
12	Заходи по регулюванню стоку ріки при протяжності ріки			
	до 1 км	об'єкт	15595	
	від 1,0 до 5 км	1 км	12930	2665
	від 5,0 до 20 км	_"_	24083	447
	від 20,0 до 50 км	_"_	24872	408

13	Заходи по благоустрою ярів та інших ерозійних територій при протяжності			
	до 1 км	об'єкт	4606	
	від 1,0 до 5 км	1 км	3915	691
	від 5,0 до 20 км	-"-	6514	165
	від 20,0 до 50 км	-"-	6810	148

Плани зонування територій

1. Плани зонування території (зонінг) розробляються у відповідності до ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».
2. При розробленні плану зонування території населеного пункту (зонінгу) у складі генерального плану населеного пункту в масштабі М 1:10000, або 1:5000 вартість робіт визначається згідно таблиці 4.4-10.
3. При виконанні плану зонування території населеного пункту в масштабі 1:2000 вартість робіт визначається згідно таблиці 4.4-11.
4. Додатково застосовуються коефіцієнти, що враховують вплив ускладнюючих факторів. Перелік коефіцієнтів та їх числових значень наведений в таблиці 4.1-1.

Таблиця 4.4-10.

Вартість розроблення плану зонування території населеного пункту
в масштабі 1:10000, 1:5000

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
			А	В
	План зонування території населеного пункту з чисельністю населення (Р)*:			
1	0,2 - 0,5 тис. осіб	1 тис. осіб	11092	35998
2	0,5 - 1,0 тис. осіб	-"-	47119	7649
3	1,1 - 2,0 тис. осіб	-"-	48649	6119
4	2,1 - 5,0 тис. осіб	-"-	49506	5691
5	5,1 - 10,0 тис. осіб	-"-	55197	4559
6	10,1 - 25,0 тис. осіб.	-"-	57660	4314
7	25,1 - 49,9 тис. осіб.	-"-	113759	2066
8	50,1 - 100,0 тис. осіб.	-"-	181435	1816
9	100,1 - 250,0 тис. осіб.	-"-	208626	1839
10	250,1 - 499,9 тис. осіб.	-"-	350611	989
11	500,1 - 750,0 тис. осіб.	-"-	366078	727

12	750,1 - 1000,0 тис. осіб.	-"	373329	717
13	1000,1 - 1500,0 тис. осіб.	-"	599900	491
14	більше 1500,0 тис. осіб.	-"	755455	387

Примітка: * Чисельність наявного населення приймається згідно даних Державного комітету статистики України на 01 січня поточного року і округлюється до першого знаку після коми.

Таблиця 4.4-11.

**Вартість розроблення плану зонування території населеного пункту
в масштабі 1:2000**

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
			А	В
	План зонування території населеного пункту, площею:			
1	20 - 30 га	1 га	19781	1935
2	30 - 50 га	-"	24692	1836
3	50 - 100 га	-"	67726	968
4	100 - 250 га	-"	108849	555
5	250 - 500 га	-"	127268	484
6	500 -1000 га	-"	210416	318

- Цінами таблиць 4.4-10, 4.4-11 не враховано вартість розроблення плану червоних ліній. Вартість розроблення планів червоних ліній визначається згідно таблиці 4.4-12.
- Додатково застосовуються коефіцієнти, що враховують вплив ускладнюючих факторів. Перелік коефіцієнтів та їх числових значень наведений в таблиці 4.1-1.
- Цінами передбачене розроблення плану червоних ліній у масштабі 1:2000. При розробленні проекту на графічному матеріалі у масштабі 1:1000 до цін таблиці 4.4-12 застосовується коефіцієнт 1,25.
- При розробленні плану червоних ліній для сформованої забудови із щільною мережею вулиць до цін таблиці 4.4-12 застосовується коефіцієнт 1,3.

Таблиця 4.4-12.

Вартість розроблення планів червоних ліній

№ з/п	Найменування об'єкту проектування	Натуральний показник (Р)	Постійні величини вартості, грн.	
			А	В
	План червоних ліній для територій площею:			
1	20 - 30 га	1 га	4254	416
2	30 - 50 га	-"	5310	395
3	50 - 100 га	-"	14565	208
4	100 - 250 га	-"	23408	119
5	250 - 500 га	-"	27370	104

6	500- 1000 га	-"-	45251	68
---	--------------	-----	-------	----

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ НОРМАТИВНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України від 21.06.2012 № 5007-VI «Про ціни і ціноутворення» із змінами.
2. Закон України від 17.02.2011 №3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» із змінами.
3. Закон України від 17.06.2020 №711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель».
4. Закон України від 05.11.2009 № 1704-VI «Про будівельні норми» із змінами.
5. Закон України від 05.06.2014 №1315-VII «Про стандартизацію» із змінами.
6. Закон України від 15.01.2015 №124-VIII «Про технічні регламенти та оцінку відповідності» із змінами.
7. Закон України від 16.11.1992 №2780-XII «Про основи містобудування» із змінами.
8. Закон України від 08.06.2000 №1805-III «Про охорону культурної спадщини» із змінами.
9. Закон України від 06.09.2005 № 2807-IV «Про благоустрій населених пунктів» із змінами.
10. Закон України від 07. 07.2011 № 3613-VI «Про Державний земельний

- кадастр» із змінами.
11. Кодекс цивільного захисту України від 02.10.2012 №5403-VI із змінами.
 12. Закон України від 18.01.2001 №2245-III «Про об'єкти підвищеної небезпеки» із змінами.
 13. Наказ Мінрегіону від 01.09.2020 № 200 «Про затвердження Переліку прикладних науково-технічних розробок, щодо яких здійснюватиметься фінансування у 2020 році за бюджетною програмою КПКВК 2751030» (зі змінами).
 14. ДБН Б.1.1-13:2012 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях».
 15. ДБН Б.1.1-21:2017 «Склад та зміст схеми планування території, на якій реалізуються повноваження сільських, селищних, міських рад».
 16. ДБН Б.1.1-15-2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту».
 17. ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».
 18. ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території».
 19. ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво» із змінами.