

РОБОТА у підгрупах над КОНЦЕПЦІЄЮ МБ Кодексу України

Доповіді 25 квітня 2024

Г-23. ЦІНОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

Г-12. КОМПЕНСАТОРНІ МЕХАНІЗМИ

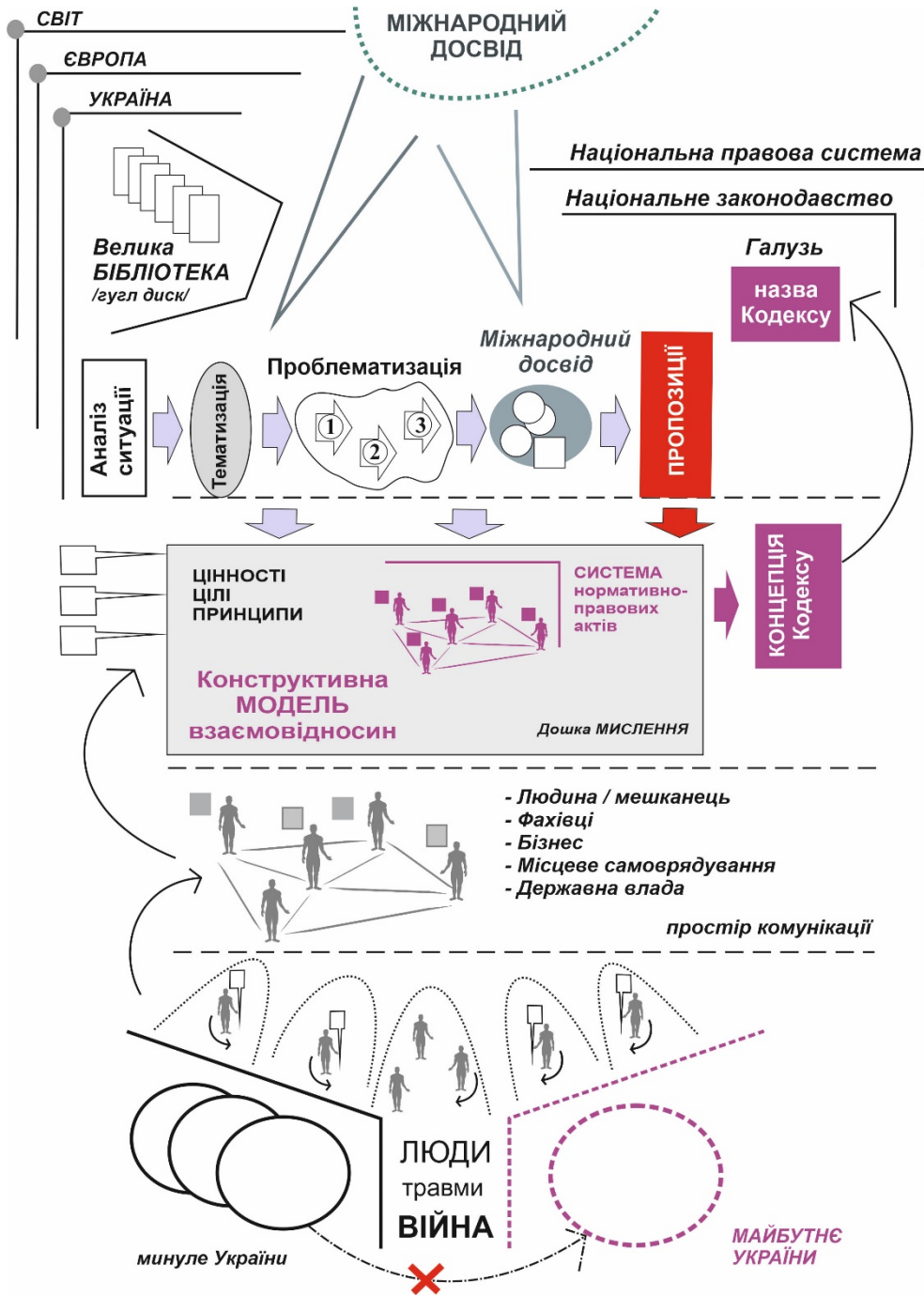
Г-11 ЗЕМЛЕУСТРІЙ

РЕФЛЕКСІЯ #29

25.04.2024

Наталія КОНДЕЛЬ-ПЕРМІНОВА, кандидат архітектури
Інститут проблем сучасного мистецтва НАМ України

**ЗАГАЛЬНА «КОНСТРУКЦІЯ»
процесу діяльності Робочої групи**



Рефлексія # 29 25.04.2024

Здійснено:

АНАЛІЗ СИТУАЦІЇ

- урбанізація
- демографія
- невизначеність
- українські основи; цінності

ТЕМАТИЗАЦІЯ (Кодифікація) ПРОБЛЕМАТИЗАЦІЯ

планування територій – проектування об’єктів – будівництво – експлуатація

МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД

ЗБЕРЕЖЕННЯ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ у ПОЛЬЩІ
УЧАСТЬ ГРОМАДСЬКОСТІ В МІСЬКОМУ ПЛАНУВАННІ. ДОСВІД ДАНІЇ
МІСЬКЕ ПЛАНУВАННЯ ТА РОЗВИТОК.
ДОСВІД США, ВЕЛИКОБРИТАНІЇ, ШВЕЦІЇ, НІМЕЧЧИНИ, ЛИТВИ, АВСТРІЇ, ПОЛЬЩІ
Інститут головних архітекторів у країнах Європи
ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ. ДОСВІД ІЗРАЇЛЮ
ОГЛЯД ПУБЛІЧНОГО БУДІВЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ФРН. СУДОВА ПРАКТИКА

ПОЧАТОК роботи у підгрупах над КОНЦЕПЦІЄЮ Кодексу

З ЧОГО «НАСПРАВДІ» СКЛАДАЄТЬСЯ СИСТЕМА ПРОСТОРОВОГО
ПЛАНУВАННЯ В УКРАЇНІ?
ІНЖЕНЕРНЕ СТРАХУВАННЯ

РОБОТА У ПІДГРУПАХ над КОНЦЕПЦІЄЮ

Актуальність і важливість Кодексу України
як «Конституції» формування і розвитку гармонійного
життєвого середовища вільних і відповідальних людей

Посилення важливості спільної роботи представників
всіх учасників містобудівного процесу

НАПРАЦЮВАННЯ ПІДГРУП

- Г-2. АРХЕОЛОГІЯ
- Г-14. ПАМ'ЯТКООХОРОННА ДІЯЛЬНІСТЬ
- Г-19. РЕСТАВРАЦІЯ
- Г-1. АВТОРСЬКЕ ПРАВО
- Г-3. БЛАГОУСТРІЙ
- Г-8. ЕКСПЛУАТАЦІЯ
- Г-13. ОСВІТА І НАУКА
- Г-16. ПРОФЕСІЙНА АТЕСТАЦІЯ
- Г-18. ПУБЛІЧНІ ЗАКУПІВЛІ
- Г-10. ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА
- Г-7. Г-9. ЕКОЛОГІЯ + ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ
- Г-5. БУДІВНИЦТВО
- Г-21. ТРАНСПОРТ
- Г-20. СОЦІАЛЬНА І ГУМАНІТАРНА СФЕРИ
- Г-15. ПРОЄКТУВАННЯ

- Г-23. ЦІНОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ
- Г-12. КОМПЕНСАТОРНІ МЕХАНІЗМИ
 - Г-11 ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Г-23. ЦІНОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

Необхідно гармонізувати нове містобудівне законодавство і законодавство з питань закупівель

Положення Кодексу мають бути спрямовані **на уникнення потенційних ризиків:**

- неефективність та непрозорість закупівель
- недобросовісна конкуренція
- дискримінаційні кваліфікаційні вимоги
- умисний ціновий демпінг при закупівлях інтелектуальних послуг (розроблення проєктної документації тощо)

Доцільність збереження **на певний період** державного цінового регулювання (для об'єктів публічним коштом, коштом кредитів, наданих під державні гарантії)

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ & РИНКОВІ ЦІНИ

нормативні показники

- витрати людських ресурсів
- матеріали
- машини-механізми

цінові показники

- заробітна плата
- ціни на матеріали
- ціни на експлуатацію машин

Державне регулювання ціноутворення у будівництві має стосуватися тільки нормативних показників

Цінові показники мають регулюватися ринком

Має бути закладено **перехід у перспективі** до вільного ціноутворення у будівництві

Необ'єктивність використання **відсоткового методу** визначення вартості проєктних робіт від прогнозованої вартості майбутніх будівельних робіт, особливо у разі укладення договорів «Проектуй-будуй»

Єдиний системний підхід до визначення справедливого рівня оцінки **інтелектуальних послуг**

Гарантування **балансу інтересів всіх учасників процесу будівництва** (регульований рівень заробітної плати одних учасників будівельного ринку не має у десятки разів перевищувати заробітну плату інших)

ТЕРМІНОЛОГІЯ

Необхідна ревізія термінології у сфері цінового регулювання:

- ВАРТІСТЬ
- ЦІНА
- РОБОТИ
- ПОСЛУГИ ...

ОБГОВОРЕННЯ / ДИСКУСІЯ:

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ VS РИНОК

поступовий перехід до вільного ціноутворення у будівництві

тільки ринковий підхід

Г-12. КОМПЕНСАТОРНІ МЕХАНІЗМИ

Компенсаторні механізми – новий аспект в МБ Кодексі України

На рівні Концепції необхідно принципово визначити наступні категорії:

- **об'єкти компенсації** (майно і майнові права, визначити вичерпний перелік чи обмежитися загальними формулюваннями);
- **суб'єкти компенсації** (юридичні і фізичні особи, визначити критерії, за якими особа може бути віднесена до суб'єкта правовідносин щодо компенсації, як варіант розглянути доцільність притягнення не організацій, а їх бенефіціарів);
- **межі врегулювання питань** компенсації (законодавством та договорами)

ПОТРЕБУЮТЬ ВИЗНАЧЕННЯ І ВРЕГУЛЮВАННЯ:

- правові механізми регулювання питань компенсації, в тому числі **процедури формування запиту, розгляду, врегулювання, досудового та судового розгляду;**
- часові рамки виникнення права на компенсацію** (ЦК визначає 10 років на будівельні роботи, а експлуатація здійснюється до 100 років / **розмежування вимог компенсації будівельних та експлуатаційних** порушень життєвого циклу об'єкта. Виявлення та документування недоліків;
- зміна вартості об'єктів** нерухомості внаслідок реалізації інвестиційних проєктів (як збільшення вартості так і зниження);
- доцільності введення **компенсації від зміни системи транспорту** (прокладання магістралей, ліній метро, будівництво мостів);
- розмежування випадків компенсації** за земельні ділянки і об'єкти нерухомості відмінні від земельної ділянки як окремих процесів;

- визначення процедур встановлення потреб компенсації **за погіршення умов життєдіяльності** в міському середовищі (екологія, спортивні та дитячі майданчики, зелені насадження, місця для паркування тощо);
- розмежування відповідальності** держави, органів місцевого самоврядування, суб'єктів підприємництва, власників майна, мешканців, користувачів (в тому числі орендарів) за порушення прав інших та виникнення підстав для компенсації;
- Хто і за яких умов може виступати **гарантами виконання запитів на компенсацію** (органи влади, банки, страхові компанії);
- створення **спеціальних фондів компенсації;**
- компенсації **за зміну намірів** на стадії предінвестиційних пропозицій та бізнес-планів після їх публічного оголошення;
- компенсація **за невиконання зобов'язань** (публічних обіцянок, намірів) щодо реалізації проєкту у певні терміни і з певними характеристиками (метро на Виноградар, міст на Троєщину тощо);
- компенсацій **за недотримання графіків реалізації проєкту;**
- персоналізація відповідальності.** Слід переходити від відповідальності юридичних осіб до відповідальності сертифікованих фізичних осіб;
- найбільш доцільний варіант слід розглядати **виплату компенсації Гарантом** на користь потерпілого (страхова компанія чи фонд компенсації), а потім Гарант отримує відшкодування з винуватця

ОБГОВОРЕННЯ / ДИСКУСІЯ: природа як суб'єкт компенсації.

Необхідність у поглибленню опрацюванні проблем збереження, відновлення природних ресурсів (водних і зелених масивів)

Г-11. ЗЕМЛЕУСТРІЙ

УПРАВЛІННЯ СФЕРОЮ ЗЕМЛЕУСТРОЮ НА УРБАНІЗОВАНИХ ТЕРИТОРІЯХ

- **створення організаційної структури** — постійно діючий загальнодержавний центр інформаційно-комунікаційних технологій у містобудуванні та автоматизовану систему моніторингу земель на основі використання даних дистанційного зондування Землі;
- зобов'язати **органи виконавчої влади внести в Державний земельний кадастр наявну інформацію** про території, об'єкти та обмеження історико-культурного призначення, водні об'єкти, природно-заповідний фонд та інших режимоутворюючих об'єктів

ЄС. ОБМЕЖЕННЯ УРБАНІЗАЦІЇ / Переосмислення підходів до містобудування (ущільнення замість розширення забудови):

- запровадити **систему моніторингу вилучення землі** (land consumption, land take) у відповідності до Європейських директив;
- розглянути практику в США і ЄС: право містобудування air rights (право на повітря)

ЄС. ВХОПЛЕННЯ ПІДВИЩЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ / Цей незароблений прибуток виникає у власника ділянки внаслідок рішення ОМС (розробки і затвердження МБД) та зміни цільового призначення під будівництво

ЧОТИРИ МЕХАНІЗМИ ВХОПЛЕННЯ ЗРОСТАННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЛІ:

- 1) оподаткування майна;
- 2) пряме фінансування замовником будівництва інженерної та соціальної інфраструктури;
- 3) захоплення підвищення вартості землі (land value capture);
- 4) механізм повернення коштів в громаду, якщо громада здійснила поліпшення

ЦИФРОВІЗАЦІЯ І АВТОМАТИЗАЦІЯ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ

- жорстка вимога **внесення функціональних зон до ДЗК**;
- вносення **резервування земель під об'єкти критичної інфраструктури, державні об'єкти** в містобудівну документацію на регіональному і державному рівнях

ПОЄДНАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ДОКУМЕНТАЦІЄЮ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

- Десятиліттями **містобудівне і земельне планування було роз'єднано**;
- **Функціональне зонування територій і цільове призначення земельних ділянок** — це ОДНЕ І ТЕ САМЕ — спосіб використання територій і земель, але довгий час співвідношення цих понять було відсутнє, часто цільове призначення встановлювалося всупереч функціональній зоні
- **Комплексний план території громади** — це повноцінний комплексний електронний документ, в якому з високою точністю враховуються всі аспекти розвитку територій /склад КП

ПРОБЛЕМАТИКА І ГІПОТЕЗИ ПО ОКРЕМИХ ПРОБЛЕМАХ ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДОСТУП НА РИНОК, ОСВІТА ПРАВОТВОРЧІ ПИТАННЯ

ОБГОВОРЕННЯ / ДИСКУСІЯ: єдина картографічна база / земля і нерухомість як єдиний комплекс / поєднання концепцій, стратегій, містобудівної документації / забезпечення соціальних потреб населення/ ущільнення забудови без шкоди для здоров'я / доступ землевпорядників і архітекторів до певної інформації...

Дякую за увагу!