

## ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ЇЇ ВАРТІСТЬ

Красовський Л.Т.  
„НДІпроектреконструкція”, м.Київ

*„Значна більшість осіб, що звертається до послуг зодчого, зовсім не знайома з технікою його праці, з тим, що він зобов'язаний знати та вміти, щоб задовольнити як матеріальні так і духовні потреби замовника, з тою моральною та матеріальною відповідальністю, до яких він належить, з кількістю енергії, таланту, праці та досвіду, які ним витрачено при створенні проекту, та його реалізації.*

*Ця необхідність є причиною невірної, а під час і несправедливої оцінки праці зодчого. Більшість вважає, наприклад, складання любого проекту суцям пустяком, справою немудрою і такою, яка не вимагає значних зусиль, передбачаючи, що проект відобразиться в тому, може бути на погляд і нескладному кресленні, що зветься проектом і забуваючи при цьому, що для створення такого проекту, крім маси даних, необхідно ще і уміння передавати своє мислення кресленням та малюнкам, досвідченість і талант та тривале попереднє навчання. Не дивно, що при таких умовах розмір винагороди за працю легко може зовсім не відповідати надіям зодчого.”*

*“Винагорода за працю зодчих”.*

*Вироблено С-Петербурзьким Товариством  
Архітекторів до 1 з'їзду Російських зодчих  
1892 р. (інформація з архіву М.Кальницького)*

Проведення Держбудом України цінової політики у будівництві позитивно впливає на розвиток будівельної галузі, закріплення кадрового потенціалу, підвищення професійного рівня спеціалістів, модернізацію основних фондів будівельних організацій.

Разом з тим, на наш погляд, потребує також постійної уваги розвиток проектної справи, зміцнення матеріальної бази, збереження висококваліфікованих спеціалістів-проектувальників. Це можливо при проведенні відповідної цінової політики щодо вартості розробки проектної документації.

Держбуд України наказом від 14.12.2000 №285 ввів в дію з 1 січня 2001 року ДБН Д.1.1-7-2000 “Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт, що здійснюються на території України” замість ДБН IV-16-96 частина III.

Проведені попередні розрахунки показують, що вартість проектних робіт за новим нормативним документом, нижча від витрат, які в даний час несуть проектні організації.

Розроблені в 1984-1985 роках збірники цін на проектні роботи, що введені колишнім Держбудом СРСР з 1 березня 1987 року та поправки 1990 року, на даний час не відповідають як структурі вартості, так і фактичним витратам на розробку проектної документації.

За 15-16 років, з часу їх розробки, значно зросли витрати на ремонт та утримання будівель і споруд, вартість матеріалів, комунальних послуг, електроенергії, телефонного зв'язку, на транспорт, відрядження, інструменту та обладнання, з'явився податок на землю тощо. Тільки за останні роки Уряд мінімальну заробітну плату підвищив з 67 грн. до 185 грн. і в подальшому вона буде зростати. Тому передбачений додатком 4 ДБН Д.1.1-7-2000 індекс 1,31 до вартості проектних робіт для калькуляційного методу не компенсує витрат проектних організацій.

Вартість проектних робіт, яка визначається нормативним методом із застосуванням відсоткових показників від вартості будівельно-монтажних робіт значно нижча вартості робіт, розрахованих по відміненому ДБН IV-16-96.

Щоб хоча б трохи підправити справу Держбуд України наказом від 10.07.2002 р. №7 ввів в дію доповнення №1 до ДБН Д.1.1-7-2000, але це не покращило фінансовий стан проектувальників.

Якщо договірна ціна широко використовується при заключенні замовником договорів з будівельниками, то з проектними організаціями справа набагато складніша, особливо при проектуванні об'єктів за рахунок бюджетних коштів. Експертиза, як правило, приймає остаточне рішення „бюджетні кошти треба економити”. Чомусь ця економія іде за рахунок проектувальника. Та і гра в тендери змушує проектну організацію також зменшувати вартість робіт, навіть базову ціну, визначену по діючим нормативним документам.

Як слідує із збірників “Ціноутворення у будівництві” опосередкована вартість спорудження житла, об'єктів соціального призначення зростає. Так, наприклад, якщо станом на 1.09.2002 р. вартість 1 кв.м житла склала по м. Києву 1525 грн., то на 1.01.2003 р. вона складає 1567 грн., а 1 кв.м загальної площі адмінбудинків на території України відповідно 2177 грн. та 2264 грн.

Водночас при визначенні вартості розробки проектної документації згідно ДБН Д.1.1-7-2000 (додаток №1) методом усереднених відсоткових показників від вартості будівельно-монтажних робіт (розділ 3) при збільшенні вартості будівництва усереднені відсотки зменшуються. Тобто, якщо проектна організація розробляє документацію на житловий будинок загальною площею 1000 кв.м, станом 1.09.02 р., вартість будівельно-монтажних робіт при III категорії складності об'єкта складає  $1000 \times 1525 : 1,2 \times 0,91 = 1156458$  грн., то відповідно, усереднений відсоток показника вартості проектних робіт дорівнює 3,283, а якщо об'єкт розробляється у лютому 2003 р., коли вартість 1 кв.м житла складає 1567 грн., усереднений відсоток вартості проектних робіт при вартості будівельно-монтажних робіт  $1000 \times 1567 : 1,2 \times 0,91 = 1188308$  грн. уже буде складати 3,279.

Вартість любого проекту для будівництва по калькуляційному методу (розділ 2) визначається з врахуванням формули  $a + vx$ , де “а” – постійна величина, а “в” – змінюється в залежності від потужності чи вмістимості проектуемого об'єкта. Чому прийнята така методика, ким вона розроблена, та чи відповідає дійсності ніхто не знає. При цьому, видно невідповідність вартості проектних робіт, їх трудовитратам, визначеним по різним збірникам. Та і творча сторона ніяк не оцінюється. А якою

міркою її оцінити? Як оплатити роботу, якщо вона талановита? А може легше гнати халтуру за ці ж самі гроші?

Взяти хоча б метод визначення вартості проектних робіт із застосуванням усереднених відсоткових показників (Розділ 3 ДБН) з врахуванням категорії складності (додаток 6). Немає значення на якій ділянці проектується будівля в історичній частині міста, чи на околиці, все визначається функціональним призначенням об'єкта та його особистою категорією складності в залежності від архітектурних та технічних характеристик.

Усереднений відсотковий показник вартості проектних робіт коливається від 5,37 % при вартості до 20 тис.грн. будівельно-монтажних робіт (БМР) за главами 1-9 до 0,80 % - при вартості БМР понад 40 тис.грн. Чому прийнято такі відсотки, як вони визначені, чому вони записані в порівнянні з ДБН IV-16-96 частина III невідомо.

По довідковим даним, в різних країнах замовник за проект адміністративної будівлі середніх розмірів та середньої складності заплатить у % від вартості будівництва наступну величину: Бельгія – 10,5 %, Данія – 12 %, Франція – 8,9 %, Німеччина – 15,1%, Великобританія – 14,75 %.

Посилання на те, що крім проектної організації, документацію там розробляють проектні майстерні будівельних фірм не виникає сумніву. Але ж наші проектувальники видають замовнику детальну проектну продукцію, яка не потребує додаткових розробок. Будівельники замовляють тільки проект виконання робіт (ПВР). Чому ж тоді таке відношення до проектувальників в нашій державі. Необхідно зрозуміти, що проектувальники високої кваліфікації – інтелектуальна еліта будівельної галузі. Сьогодні їх заробітки в регіонах менші ніж в середньому будівельників. На прикладі спільних підприємств видно, що нашим фахівцям несправедливо платять менше за рівну з іноземцями працю.

Як оцінювати працю проектувальника? Існує думка, що вартість проектних робіт визначати по трудовитратах. А як оцінити працю хронометражем архітектора високої кваліфікації, творчість якого не піддається кількісній оцінці? Питань багато. Одне ясно, потрібна нова ефективна цінова політика. Не треба боятися, що проектувальник буде "багато" отримувати заробітної плати.

Від оплати їх праці буде залежати краса та благоустрій наших міст та сільських поселень. Давайте думати разом, як це зробити.

УДК 69.059.38

## РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛЬЯ В УСЛОВИЯХ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

*Режеп В.Е.*

*"Урбанпроект", г. Кишинев*

В 2002 году правительство Республики Молдова приняло специальное постановление "О реконструкции и тепловой реабилитации построенных жилых домов". Этот документ состоит из двух разделов: "Основные направления реконструкции построенных жилых домов", являющийся концептуальным направлением на длительный период, и "Программа модернизации жилых домов на 2002-2006 годы". За этот период предусматривается разработка основных документов и