

УДК 332.1

МАНЦЕВИЧ Ю.М

*доктор економічних наук, доцент,
Київський національний університет будівництва і архітектури,
м. Київ
orcid.org/0000-0002-2109-8495*

АЙЛКОВА Г.В.

*кандидат технічних наук, доцент
Київський національний університет будівництва і архітектури,
м. Київ
orcid.org/0000-0002-2022-2837*

ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПІДГОТОВЧОГО ЕТАПУ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ (КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ)

Вступ. Тези присвячені висвітленню проблем розвитку розроблення містобудівної документації на прикладі здійснення підготовчого етапу розроблення комплексних планів просторового розвитку території територіальної громади, що є одночасно і містобудівною документацією на місцевому рівні, і документацією із землеустрою.

Мета: Проаналізувати зміни вимог до розроблення містобудівної документації та відповідність законодавства поточним умовам існування держави в умовах воєнного стану, проаналізувати можливості вирішення проблем.

Методи. структурний аналіз, інформаційно-логічний аналіз, порівняння, узагальнення, прогнозування, експертне оцінювання результатів.

1. Формальна заміна в багатьох державних документах терміну “містобудівна документація” на “документація з просторового розвитку територій” або одночасне використання цих термінів заклало підвалини до революційних змін в багатьох складових сфери містобудування. Якщо в загальній структурі документації зміни відбувалися поступово (посилення акценту на питаннях охорони навколишнього середовища, після оголошення воєнного стану – питанням захисту населення та інших), то технологічні питання розроблення і використання документації зазнали значних змін у досить короткий час.

2. Основні нормативно-правові акти та їхній вплив на подальший розвиток містобудування вже неодноразово розглядалися в наукових роботах, тому доцільно коротко зробити акцент тільки на основних наслідках затвердження цих актів:

- Запровадження цифрових технологій неодмінно потягне за собою потребу розробників і користувачів містобудівної документації опанувати на достатньо високому професійному рівні основні пакети прикладних програм для обробки текстової, графічної інформації, окремо варто виділити сферу функціонування ГІС-технологій;

- Заміна паперових носіїв інформації на електронні не тільки дозволить значно скоротити обсяги та швидкість створення документації та обмін нею, але й зробить практично неможливою підміну документів та коригування документів поза процедурами, встановленими законодавством, оскільки в базах даних зберігаються не тільки, власне, файли, але і їх

метадані (час, місце, пристрій на якому оброблялася інформація тощо). Тобто, в разі виникнення судових суперечок буде можливість ретельно дослідити всю інформацію;

- Запровадження електронних підписів документів мінімізує можливості маніпуляції з інформацією, оскільки фіксується не тільки сам факт підпису, але й час та місце підпису, а також дозволяє ідентифікувати чи мала право особа, яка ставила підпис, підписувати такий документ та чи має вона відповідний сертифікат;

- Застосування інтегрованих баз даних дозволить легко оперувати даними різних сфер суспільної діяльності (містобудування, землеустрій, обіг нерухомості, права щодо нерухомості, природокористування, фінансова сфера, демографія тощо), що дасть змогу не тільки розробникам документації значно розширити можливості по обробці даних для створення кінцевого продукту – документації, але й користувачам довільно формувати власні запити щодо представлення результатів аналізу як у числовому, текстовому, так і у вигляді геопросторових моделей.

3. Для впровадження та прискорення розроблення комплексних планів агентством USAID було випущено Посібник для громад та Посібник для професіоналів [3]. Проте, практичне впровадження комплексних планів без матеріальної підтримки такої потужної компанії як Chemonics International, суттєво відрізняється від теоретичних можливостей, передбачених зміною нормативно-правової бази. Автори даних тез у 2020-2021 роках здійснили низку виїздів у різні регіони (Чернігівська, Полтавська, Донецька, Луганська, Волинська, Рівненська області та ряд інших) з метою надання методичної допомоги представникам органів місцевого самоврядування при проведенні підготовчого етапу, передбаченого Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації місцевого рівня [2].

Звіти про виконання цих робіт були оформлені як Пропозиції щодо розроблення містобудівної та землевпорядної документації на територію відповідної територіальної громади з визначенням переліку заходів, обґрунтуванням потреби у розробленні містобудівної і землевпорядної документації, розробленням завдання на проектування та визначенням орієнтовних обсягів фінансування на виконання цих робіт у відповідності з чинними нормами вартості розроблення документації та порівняльних цін системи Prozogto на подібні роботи.

4. Узагальнена характеристика наслідків зазначених робіт може бути охарактеризована як “дуже низька”. Спілкування з керівниками органів місцевих територіальних громад, керівниками основних підрозділів та працівниками показало величезний розрив між їхнім прагненням до створення досконалого підґрунтя для потужного інвестиційного розвитку відповідних територіальних громад та обмеженими ресурсами для реалізації найкращих задумів.

Серед основних проблем слід виділити:

- Значна вартість виконання містобудівної документації відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 з врахуванням обсягів передбачених робіт, вихідних даних та структури документації;

- Відсутність актуального топогеодезичного знімання М 1:1000 на територію територіальних громад та М 1:2000 на територію населених пунктів, виконаного у відповідності до вимог чинного законодавства;

- Відсутність актуальної містобудівної документації державного та регіонального рівнів, необхідної для визначення «місії» територіальної громади та можливих шляхів її розвитку в контексті регіону та держави;

- Відсутність встановлених та затверджених меж територіальних громад;

- Обмежені можливості органів місцевого самоврядування по фінансуванню таких робіт (детально це питання було розглянуто у тезах у 2021 році) [4].
- Відсутність необхідної кількості фахівців з достатньою кваліфікацією та відсутність практичного досвіду виконання подібних робіт, в тому числі, і підготовчого етапу, що значно гальмує процес розроблення та затвердження комплексних планів.
- Неможливість в повному обсязі отримати вихідну інформацію, недоступність джерел її отримання, незначні обсяги наявної інформації та сформованих баз даних по ключових розділах комплексних планів.

5. Проблема фінансування є однією з найскладніших. Дослідження, викладені у згаданих тезах на конференції 2021 року проводилися на матеріалах Мінрегіону 2020 року. За оцінкою автора, на час виконання дослідження самостійно фінансувати розроблення комплексних планів просторового розвитку території територіальної громади могли близько 10 відсотків від всієї кількості громад, ще приблизно 15 відсотків могли здійснити розроблення за наявності великих інвесторів, зацікавлених у розвитку відповідних громад. Однак, сьогодні, відповідно до змін чинного законодавства, фінансування таких робіт за рахунок інвесторів неможливе. Таким чином, розроблення КППРТГ потребуватиме значних обсягів фінансування з державного бюджету або інших дозволених джерел для виконання цих робіт. З початком бойових дій та значних руйнувань певна частина спроможних громад взагалі втратила можливості фінансування через значні збитки, руйнування та пошкодження майна та ресурсів. В тому числі, втрату частини земель сільськогосподарського призначення через мінування на півночі, сході та півдні країни.

Законом від 12 травня 2022 року № 2254-IX передбачена можливість розроблення і затвердження за скороченою процедурою програми комплексного відновлення території областей та територіальних громад (їх частин). [1]. Однак, це не вирішує проблему дефіциту містобудівної документації на місцевому рівні, оскільки такі програми не відносяться до містобудівної документації, а є лише вихідними даними для її розроблення (тим же підготовчим етапом). Крім того, у відповідності до законодавства, комплексні плани просторового розвитку території всіх територіальних громад повинні бути розроблені та затверджені до 2025 року, що, навіть, теоретично неможливо.

У підсумку варто звернути увагу на таке:

- Розроблення комплексних планів просторового розвитку територіальних громад, навіть на першому, початковому етапі, потребуватиме значних зусиль по організації роботи, як органів місцевого самоврядування, так і самих мешканців громад, оскільки всі мешканці відповідної територіальної громади повинні усвідомити, що саме вони повинні не тільки приймати рішення стосовно напрямків розвитку своєї територіальної громади, але і нести відповідальність за подальшу реалізацію цих рішень. В зв'язку з цим, необхідно досягнути високого рівня поінформованості мешканців громади щодо задач містобудівної документації та сформуванню активну громадську позицію при прийнятті рішень.
- Вже на першому етапі розроблення комплексного плану громада повинна забезпечити себе якісною матеріально-технічною базою (сервери, комп'ютери, відповідне програмне забезпечення) для ефективного використання затверджених матеріалів комплексного плану та фахівцями (архітекторами, землевпорядниками), які в подальшому будуть відповідати за моніторинг процесів, що відбуватимуться на території територіальної громади та реалізацію рішень КППРТГ.

Список літератури:

1. Закон України “Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності” від 12 травня 2022 року № 2254-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2254-IX#Text>.
2. Постанова КМУ “Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації” від 1 вересня 2021 р. № 926. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-п#Text>.
3. Розробка комплексних планів. Посібник для громад: за результатами пілотного Проєкту USAID «Впровадження вимог Закону України №711-IX від 17.06.20 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»» при розробленні комплексних планів Роганської та Пісочинської територіальних громад Харківської області. Київ, USAID. 2022. URL: [https://posibnik.dla.gromad.pdf\(decentralization.gov.ua\)](https://posibnik.dla.gromad.pdf(decentralization.gov.ua))
4. Манцевич Ю. Тези: “VI Міжнародна науково-технічна конференція "Ефективні технології в будівництві" КНУБА, 26-27 жовтня 2021 року.