

УДК 658:330.341(045)

СУТНІСТЬ ЕКСПЕРТИЗИ ПРИ ПРОВЕДЕННІ ОЦІНЮВАННЯ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЄКТІВ

Подрез В. С.¹, здобувач; Фісуненко П. А.², д. е. н., доц.

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

ek117.podriez@365.pdaba.edu.ua; fisunenko.pavlo@pdaba.edu.ua

Постановка проблеми. Пovoєнна відбудова України передбачатиме виконання значних обсягів будівництва на новій, інноваційній та енергоефективній основі, що буде забезпечувати сталий розвиток економіки, комфорт і безпеку населення. Сучасною концепцією забезпечення будівництва є девелопмент, який комплексно охоплює всі стадії розвитку нерухомості, від ідеї і дослідження потреб до управління об'єктами та їх експлуатації. Здійснення девелоперської діяльності передбачає реалізацію девелоперських проєктів, які мають бути оціненими з різних точок зору – інвестиційної, комерційної, економічної, техніко-економічної, будівельної, бюджетної, екологічної, соціальної. Це вимагає проведення досліджень для з'ясування сутності кожного з видів оцінювання.

Мета дослідження. Метою дослідження є з'ясування сутності експертизи при проведенні оцінювання девелоперських проєктів.

Результати дослідження. Оцінювання девелоперських проєктів можна розглядати як дослідження їх відповідності визначеним критеріям. Таке трактування оцінювання передбачає проведення експертизи проєктів, що здійснюється на основі певних правил, встановлених документально у відповідних законодавчих, відомчих чи нормативних актах.

Дослідники, на базі чинних нормативних документів, що регулюють інвестиційно-будівельну сферу, виділяють наступні види експертизи [1]:

1. Державна експертиза інвестиційних проєктів (для проєктів, що реалізуються із залученням бюджетних коштів). Регулюється Постановою Кабінету міністрів України «Про затвердження Порядку проведення державної експертизи інвестиційних проєктів» від 09.06.2011 № 701 [2]. За цією експертизою визначається: 1) відповідність проєкту вимогам законодавства; 2) узгодженість екологічних, економічних і соціальних інтересів; 3) актуальність та соціальна спрямованість проєкту; 4) ефективність використання бюджетних коштів; 5) достовірність ТЕП і обґрунтованості надання державної підтримки; 6) наявності кадрового і матеріально-технічного забезпечення; 7) економічна ефективність.

2. Оцінка впливу на довкілля. Регулюється Законом України «Про оцінку впливу на довкілля» від 23.05.2017 № 2059-VIII [3] та ДБН А.2.2-1-2003 «Проектування. Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд» [4]. При проведенні цієї оцінки, вплив на довкілля визначається як будь-які наслідки реалізації проєкту для довкілля, в тому числі наслідки для безпечності життєдіяльності людей та їхнього здоров'я, флори, фауни, біорізноманіття, ґрунту, повітря, води, клімату, ландшафту, природних територій та об'єктів, історичних пам'яток та інших матеріальних об'єктів чи для сукупності цих факторів, а також наслідки для об'єктів культурної спадщини чи соціально-економічних умов, які є результатом зміни цих факторів. За цією експертизою визначається: 1) запобігання шкоді довкіллю; 2) забезпечення екологічної безпеки, охорони довкілля, раціонального використання і відтворення природних ресурсів.

3. Містобудівна оцінка. Регулюється Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI VIII [5] та ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» [6]. За цією експертизою визначається відповідність намірів замовника щодо розміщення об'єкта будівництва містобудівній документації на місцевому рівні.

4. Затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи. Регулюється Постанова Кабінету міністрів України «Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 11.05.2011 № 560 [7]. Визначається та перевіряється якість проектних рішень шляхом виявлення відхилень від вимог до міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, зокрема щодо додержання нормативів з питань створення умов для безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення, допустимого відсотка забудови земельної ділянки, гранично допустимої висоти будівництва та щільності населення, санітарного і епідеміологічного благополуччя населення, охорони праці, екології, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, енергозбереження, кошторисної частини проекту будівництва.

Висновки. Експертиза при проведенні оцінювання девелоперських проектів визначає відповідність проекту відповідним законодавчим, нормативним чи відомчим актам і є обов'язковою складовою процесу реалізації девелоперського проекту. В сучасних умовах також необхідно приділяти увагу безпековим питанням при будівництві об'єктів нерухомості, зокрема враховуючи ізраїльський досвід, що вимагає розробки нових стандартів посиленої безпеки і проведення відповідного оцінювання девелоперських проектів.

Список використаних джерел

4. Безверхнюк Т. М., Азарова І. Б., Боровик І. С. Методи оцінки девелоперських проектів. *Управління розвитком складних систем*. 2019. № 38. С. 13–19.

5. Постанова Кабінету міністрів України «Про затвердження Порядку проведення державної експертизи інвестиційних проектів» від 09.06.2011 № 701. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/701-2011-%D0%BF#Text>. (дата звернення: 12.04.2024).

6. Закон України «Про оцінку впливу на довкілля» від 23.05.2017 № 2059-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2059-19#Text> (дата звернення: 12.04.2024).

7. ДБН А.2.2-1-2003 «Проектування. Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0214509-03#Text> (дата звернення: 12.04.2024).

8. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 12.04.2024).

9. ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0100858-18#Text> (дата звернення: 12.04.2024).

10. Постанова Кабінету міністрів України «Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 11.05.2011 №560. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/560-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення: 12.04.2024).