

## Публічні закупівлі робіт з будівництва (відновлення, реконструкції, капітального ремонту)

### Вступ

1. Особливості термінології
2. Особливості закупівель робіт з будівництва
3. Експериментальний проєкт щодо відновлення

В

Україна щодня долає наслідки російської агресії. Відповідно, нагальною постає потреба у відновленні пошкоджених територій, будівель і споруд різного призначення, різноманітних об'єктів інфраструктури тощо. За таких умов перспективною є участь в публічних закупівлях робіт із будівництва (відновлення, реконструкції, капітального ремонту).

### 1. Особливості термінології

У закупівельному законодавстві розрізняють такі предмети закупівлі як послуги та роботи. Для успішної підготовки до участі в публічних закупівлях у галузі будівництва ці терміни потрібно розрізняти.

Під роботами розуміється:

- розроблення проєктної документації на об'єкти будівництва;
- розроблення науково-проєктної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування;
- будівництво нових, розширення, реконструкція, капітальний ремонт та реставрація існуючих об'єктів і споруд виробничого та невиробничого призначення;
- роботи з будівництва об'єктів з розробленням проєктної документації;
- роботи з нормування в будівництві;
- геологорозвідувальні роботи;
- технічне переоснащення діючих підприємств;
- супровідні роботам послуги, серед іншого, геодезичні роботи, буріння, сейсмічні дослідження, аеро- та супутникова фотозйомка й

інші послуги, що включаються до кошторисної вартості робіт, якщо вартість таких послуг не перевищує вартості самих робіт.

Отже, капітальний ремонт з точки зору закупівельного законодавства – це роботи. Водночас, поточний ремонт, зокрема й поточний ремонт із розробленням проєктної документації, належить до послуг.

Таке розрізнення має важливе значення як для цілей визначення власне самого предмета закупівлі, так і для обрання й проведення відповідного способу закупівель.

Наприклад, закупівля послуг поточного ремонту здійснюється через відкриті торги, якщо вартість таких послуг становить щонайменше 200 000 гривень. Тоді як закупівля робіт, зокрема капітального ремонту – якщо їхня вартість становить щонайменше 1 500 000 гривень. Відповідно, якщо вартість послуг поточного ремонту або робіт із капітального ремонту є меншою за вказані порогові значення між замовником та виконавцем може бути укладений прямий договір без застосування процедури відкритих торгів.

Відрізняються також і мінімальні строки подання пропозицій при проведенні відкритих торгів:

- на закупівлю послуг (серед іншого, послуг поточного ремонту) – 7 днів;
- на закупівлю робіт – 14 днів.

У переважній більшості випадків, коли мова йде про відновлення, зокрема, внаслідок збройної агресії російської федерації, закуповуються саме роботи з будівництва, реконструкції, реставрації чи капітального ремонту відповідного об'єкта.

Проєктні роботи (розроблення проєктної документації на об'єкти будівництва) можуть закуповуватися як окремий предмет закупівлі, або може закуповуватися комплекс, який складається з проєктних робіт і з робіт із будівництва.

## 2. Особливості закупівель робіт з будівництва

Процедура закупівлі робіт з будівництва (капітального ремонту, реконструкції) проводиться з урахуванням специфічних вимог законодавства України у сфері будівництва, серед іншого, з урахуванням особливостей будівництва в окремих галузях (наприклад, у випадку ремонту автомобільних доріг).

Нормативно-правові акти, які необхідно врахувати при проведенні процедури закупівлі, а також для розробки тендерної документації та технічної специфікації до неї, складаються з:

- законів, зокрема тих, що спеціально регулюють питання будівництва, ліцензування, отримання дозволів тощо;
- підзаконних нормативних актів, зокрема тих, що спеціально регулюють питання особливостей укладання та виконання договорів підряду в капітальному будівництві;
- спеціальних будівельних норм і стандартів тощо.

Ці акти визначають:

- необхідні технічні вимоги до відповідного предмета закупівлі (технічну специфікацію);
- умови та порядок надання тендерної пропозиції учасника, зокрема, комерційної частини (цінової пропозиції);
- умови та порядок укладання та реалізації договору про закупівлю робіт із будівництва тощо.

Виходячи з різновидів предмета закупівлі у сфері будівництва, технічна специфікація буде визначатися:

- на закупівлі проєктних робіт – виходячи з проєктного завдання;
- на закупівлі будівництва (відновлення, капітальний ремонт) – виходячи з проєктної документації.

У практичній діяльності є випадки, коли технічна специфікація містить недостатньо інформації щодо видів та обсягів робіт, місця їх виконання тощо, яка б дозволила учаснику належним чином сформувати свою тендерну пропозицію з урахуванням усіх факторів та вимог.

Також може скластися ситуація, коли до технічної специфікації включають проєктну документацію, яка викладена в надзвичайно великих обсягах при цьому строк для підготовки та подання тендерних пропозицій мінімальний. За таких умов учасник об'єктивно не має можливості ознайомитися з усією проєктною документацією до кінцевого терміну подання пропозицій.

Отже, технічна специфікація на закупівлю робіт з будівництва потребує окремого та ретельного вивчення.

У разі необхідності потрібно звернутися до замовника для отримання роз'яснень чи навіть оскарження технічної документації як такої, що містить дискримінаційні чи неповні (неточні), або ж навпаки надмірні (штучні, необґрунтовані) вимоги.

Будівельна діяльність і більшість робіт у межах такої діяльності потребує наявності відповідної ліцензії та/або дозволів. Тому від учасників часто вимагається надання таких ліцензій (дозволів) безпосередньо у складі тендерної пропозиції, або надання інформації про наявність таких ліцензій (дозволів). При цьому необхідно зазначити джерело, де таку інформацію можна перевірити (публічні

реєстри).

Важливо враховувати, що, якщо сам учасник не має відповідних ліцензій чи дозволів, він має право залучати субпідрядників, що їх мають. До того ж, на період дії правового режиму воєнного стану в Україні, значно спрощена процедура отримання окремих дозвільних документів.

Ціна пропозиції учасника процедури закупівлі робіт з будівництва (тобто пропозиція договірної ціни, яка буде включена до договору про закупівлю) розраховується на підставі:

- нормативної потреби в трудових і матеріально-технічних ресурсах, необхідних для здійснення проєктних рішень по об'єкту будівництва;
- поточних цін на ці ресурси, або
- укрупнених показників вартості робіт, обсяги та види яких передбачені затвердженою проєктною документацією.

Для розрахунку ціни пропозиції учасника процедури закупівлі (договірної ціни) замовник надає:

- відомість обсягів робіт;
- відомість ресурсів до відомості обсягів робіт без цін або затверджену проєктну документацію.

За рішенням замовника відомість обсягів робіт може бути складена за міжнародною системою вимірювання, яку визначає замовник.

Для розрахунку договірної ціни окремих видів капітальних ремонтів замовник може надати дефектний акт за встановленою формою.

Ціна пропозиції учасника процедури закупівлі (договірна ціна) формується на підставі вартості будівельних робіт, до якої належать:

- прямі, загальновиробничі та інші витрати на будівництво об'єкта;
- прибуток;
- кошти на покриття адміністративних витрат будівельних організацій;
- кошти на покриття ризиків у встановлених законодавством випадках;
- кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами;
- кошти на сплату податків, зборів, обов'язкових платежів.

У договірній ціні окремим розділом враховуються також кошти на покриття витрат, пов'язаних з придбанням та доставкою на об'єкт будівництва устаткування, меблів та інвентарю, забезпечення яким покладається на учасника процедури закупівлі (підрядника).

Договірна ціна є кошторисом вартості підрядних робіт, який узгоджує замовник, і використовується при проведенні взаєморозрахунків.

При укладанні договору про закупівлю повинні бути враховані як норми законодавства у сфері закупівель, так і норми спеціального законодавства у сфері будівництва. До них належать, зокрема, норми, які регулюють питання укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві.

У договорі підряду сторони зобов'язані визначити:

- найменування об'єкта будівництва;
- місцезнаходження об'єкта будівництва;
- основні параметри (потужність, площа, об'єм тощо), склад та обсяги робіт, які передбачені проєктною документацією та підлягають виконанню підрядником;
- інші показники, що характеризують предмет договору.

Невід'ємною частиною договору підряду є календарний графік виконання робіт, в якому визначаються дати початку та закінчення всіх видів (етапів, комплексів) робіт, передбачених договором підряду.

Договірна ціна у договорі підряду визначається, як згадано вище, на основі кошторису – як приблизна або тверда.

Приблизний кошторис (динамічна договірна ціна) – кошторис, що підлягає уточненню у разі зміни поточних цін на ресурси, що враховані в договірній ціні, а також з інших підстав, визначених умовами договору.

Твердий кошторис (тверда договірна ціна) – кошторис, що може коригуватися лише в окремих випадках за згодою сторін у порядку, визначеному договором.

Водночас, незалежно від того, яка договірна ціна буде визначена в договорі (динамічна чи тверда), оскільки ціна є істотною умовою договору про закупівлю робіт з будівництва, зміна цієї істотної умови повинна відбуватися з урахуванням спеціальних норм закупівельного законодавства в цій частині.

### 3. Експериментальний проєкт щодо відновлення

Уряд України впровадив експериментальний проєкт щодо відновлення населених пунктів, які постраждали внаслідок збройної агресії російської федерації.

Експериментальний проєкт спрямований на відновлення визначених населених пунктів, які постраждали внаслідок агресії.

Такі населені пункти визначені в межах Київської, Херсонської, Сумської, Харківської та Чернігівської областей.

Замовниками робіт (послуг) з відновлення населених пунктів і одержувачами бюджетних коштів у межах реалізації експериментального проєкту є служби відновлення та розвитку інфраструктури в областях.

Відновлення населених пунктів включає виготовлення проєктної документації (проєктно-кошторисної документації), нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт, поточний ремонт і придбання товарів.

Відновлені об'єкти нерухомого майна (індивідуальні житлові будинки) в населених пунктах повинні бути придатні для постійного проживання в них. Крім того, всі передбачені проєктною документацією роботи, необхідні для забезпечення постійного проживання в таких об'єктах повинні бути виконані.

Закупівля товарів, робіт і послуг в рамках реалізації експериментального проєкту здійснюється з дотриманням вимог законодавства про проведення закупівель, зокрема в умовах воєнного стану.