

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ІМЕНІ О. М. БЕКЕТОВА

М. В. Волкова

Конспект лекцій

з дисциплін

**«ОРГАНІЗАЦІЯ
ПРОЕКТНО-КОШТОРИСНОЇ СПРАВИ»,
«ПРОЕКТНО-КОШТОРИСНА СПРАВА
РЕМОНТУ ЖИТЛА ТА БУДІВЕЛЬ»**

*(для студентів усіх форм навчання напряму підготовки
6.030601 – Менеджмент)*

**Харків
ХНУМГ
2014**

Волкова М. В. Конспект лекцій з дисциплін «Організація проектно-кошторисної справи», «Проектно-кошторисна справа ремонту житла та будівель» (для студентів усіх форм навчання напряму підготовки 6.030601 «Менеджмент») / М. В. Волкова; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ, 2014. – 58 с.

Автор: М. В. Волкова

Рецензент: проф, к.е.н. Є. М. Кайлюк

Розглянуті питання проектування ремонтних робіт об'єктів житлового призначення; галузеві особливості ціноутворення у будівництві; теоретичні, методологічні й практичні питання формування кошторисної вартості на виконання ремонтно-будівельних робіт об'єктів житлового призначення.

Рекомендовано кафедрою менеджменту й маркетингу в міському господарстві, протокол № 17 від 01.06.2013 р.

ЗМІСТ

ВСТУП	4
МОДУЛЬ 1 ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РЕМОНТНО-БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ	5
Тема 1 Основні положення ремонту будівель та споруд	5
1.1 Класифікація споруд за функціональним призначенням.....	5
1.2 Класифікація ремонтів.....	7
Тема 2 Проектна документація на ремонтно-будівельні роботи та вимоги до неї	9
2.1 Проектування ремонтних робіт об'єктів житлового призначення.....	9
2.2 Склад проектної документації.....	11
2.3 Показники оцінки економічності проектних рішень.....	13
Тема 3 Особливості формування цін на будівельну продукцію	15
3.1 Основні визначення.....	15
3.2 Особливості будівельної продукції.....	16
3.3 Визначення поняття «кошторисна вартість».....	17
Тема 4 Кошторисні нормативи та їхні види	18
4.1 Кошторисні нормативи і їхня роль у системі ціноутворення...	18
4.2 Види кошторисних нормативів.....	20
Тема 5 Порядок визначення кошторисної вартості ремонтно- будівельних робіт	22
5.1 Система ціноутворення в будівництві.....	22
5.2 Порядок розрахунку обсягів робіт.....	24
5.3 Правила користування ресурсними елементними кошторисними нормативами.....	27
МОДУЛЬ 2 ПОРЯДОК РОЗРОБКИ ПРОЕКТНО-КОШТОРИСНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ТА ФОРМУВАННЯ ДОГОВІРНОЇ ЦІНИ ВИКОНАННЯ РЕМОНТНО-БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ	30
Тема 6 Склад інвесторської кошторисної документації	30
Тема 7 Порядок складання локального кошторису та відомості ресурсів до нього	31
Тема 8 Порядок складання об'єктного кошторису	36
Тема 9 Порядок складання зведеного кошторисного розрахунку	36
Тема 10 Договірна ціна та особливості її узгодження	42
10.1 Договірна ціна та її види.....	42
10.2 Порядок формування договірної ціни.....	43
10.3 Особливості узгодження договірних цін.....	47
Список джерел	51
Додатки	52

ВСТУП

Будівництво є однією з найважливіших галузей національного господарства, мультиплікативний вплив якої знаходить послідовне відбиття в динаміці соціально-економічного розвитку держави.

З одного боку, будівництво є джерелом задоволення надзвичайно широкого кола потреб споживачів у зведенні будівель та споруд, необхідних для забезпечення високої якості життя і підтримки економічної активності населення. Виконання будівельних робіт виступає також як невід'ємна складова процесу суспільного відтворення, є провідним етапом процесу формування основного капіталу в національній економіці. З іншого боку, необхідною умовою для збільшення обсягів будівництва стає насамперед забезпечення належного техніко-технологічного розвитку відповідних галузей промисловості, які забезпечують технічну оснащеність будівельних робіт (виробництво будівельних машин та обладнання, виготовлення будівельних матеріалів і металоконструкцій, постачання електроенергії та ін.).

Високий рівень матеріалоемності будівельних робіт, ресурсне забезпечення яких здійснюється із залученням продукції підприємств з більш ніж 70 галузей та підгалузей промисловості й господарства, визначає низку особливостей формування їх кошторисної вартості.

Механізм формування цін на будівельну продукцію базується на використанні нормативних методів, системи кошторисних норм, цін і розцінок. Поодинокий характер спорудження об'єкта будівництва обумовлює наявність дуже великої номенклатури кошторисних нормативів та індивідуальність процесу визначення цін на будівельні послуги, певну унікальність системи ціноутворення в будівельній галузі в цілому. Необхідною вимогою щодо побудови такої системи перш за все є створення належної нормативно-методичної бази, яка дозволяла зручно й оперативно розробляти відповідну кошторисну документацію, достовірно визначати вартість будівельних робіт, формувати й узгоджувати ціни тендерної пропозиції.

МОДУЛЬ 1 ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РЕМОНТНО-БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

Тема 1 Основні положення ремонту будівель та споруд

1.1 Класифікація споруд за функціональним призначенням

Сучасне місто або населений пункт складається з комплексу будівель та споруд, різних за призначенням, об'ємно-планувальним і конструктивним вирішенням, що забезпечують виконання виробничих, житлових, побутових і соціально-культурних функцій населення.

Будівля – це будова (пасивна частина основних фондів), призначенням якої є створення сприятливих умов для життя, праці, комунально-побутового і соціально-культурного обслуговування населення.

Споруда – це будова (пасивна частина основних фондів), призначенням якої є безпосереднє виконання певних виробничих функцій, функцій комунально-побутового і соціально-культурного обслуговування населення. Приклади: силосна вежа, стадіон, огорожі, шахта і т.д.

Кожна будівля чи споруда повинна мати певні експлуатаційні властивості:

- бути економічною при зведенні та експлуатації;
- відповідати функціональному призначенню за розмірами, плануванням, інженерним обладнанням і т.п.;
- мати потрібну міцність, довговічність, надійність;
- відповідати естетичним потребам, тобто відрізнятися певними архітектурними якостями.

Будівлі та споруди складаються з конструктивних елементів і систем інженерного обладнання.

Конструктивними елементами є: фундамент, каркас, стіни, перекриття, дах, підлога, прорізи (вікна й двері), внутрішня обробка та ін. Їх ще називають будівельними конструкціями, кошторисна вартість яких дорівнює вартості загальнобудівельних робіт.

До системи інженерного обладнання відносяться:

- до санітарно-технічних систем - водопостачання (водопровід), водовідведення (каналізація), опалення, гаряче водопостачання, газопостачання. Їх кошторисна вартість дорівнює вартості внутрішніх санітарно-технічних робіт;
- до електротехнічних систем - електропостачання, ліфти, вентиляція, сигналізація та ін. Їх кошторисна вартість дорівнює вартості електро-технічних робіт. Як правило, будівлі включають більший перелік перелічених конструктивних елементів і систем інженерного обладнання, ніж споруди.

За функціональним призначенням будівлі підрозділяються на дві групи: цивільні й промислові. До **цивільних** відносять будівлі, що призначені для обслуговування побутових, комунальних і суспільних потреб людей. Ця група об'єднує житлові й громадські будівлі.

Житлові будинки призначені для постійного або тимчасового проживання людей. Залежно від призначення вони підрозділяються на три групи:

- *житлові будинки квартирного типу для постійного проживання;*
- *житлові будинки з коридорною схемою планування – гуртожитки – для тимчасового проживання;*
- *готелі – для короткострокового проживання.*

Громадські будівлі та споруди призначені для тимчасового перебування людей і здійснення у них різних функціональних процесів (інтелектуальна праця, навчання, харчування, медичне обслуговування, спорт, відпочинок, видовища та ін.).

До **громадських** відносяться будівлі наступних установ:

- *охорони здоров'я, фізичної культури і соціального забезпечення (госпіталі, лікарні, поліклініки, санаторії, дома відпочинку, спортивні будинки та споруди, інтернати та ін.);*
- *освіти (дитячі сади, дитячі ясла, загальноосвітні школи, профтехучилища, технікуми, вищі навчальні заклади та ін.);*
- *культури (бібліотеки, музеї, ботанічні сади, будинки культури, клуби та ін.);*
- *мистецтва (театри, кінотеатри, цирки, концертні зали, філармонії та ін. видовищні установи);*
- *науки й наукового обслуговування (академії та філіали, науково-дослідні інститути, конструкторські бюро, проектні, проектно-дослідницькі організації та ін.);*
- *будівництва (проектні, проектно-дослідницькі організації, проектно-конструкторські та ін.);*
- *комунального господарства (готелі, мотелі, кемпінги, пожежні депо, управління, трести та інші організації комунального господарства).*

До підприємств комунального господарства також відносяться підприємства:

- *побутового обслуговування населення (лазні, душові, парикмахерські, пральні, фотолабораторії, кінолабораторії, ательє та ін.);*

- торгівлі й громадського харчування (торговельні центри, магазини, універмаги, ринки, ресторани, їдальні, кафе, чайні, закусочні та ін.);
- зв'язку (поштамти, телефонні станції та ін.); •
- транспорту (залізничні й річні вокзали, аеропорт, автодорожні вокзали та ін.).

До **промислових** відносяться будівлі, де виконуються різні виробничі процеси, пов'язані з добуванням сировини, її обробкою і виробництвом продукції. Вони поділяються на: виробничі; підсобні; енергетичні; складські; допоміжні.

До виробничих будівель близькі за характером і призначенням сільськогосподарські будівлі. Вони призначені для здійснення у них виробничих процесів, пов'язаних із сільським господарством (утримання худоби й птиці, зберігання та ремонт сільськогосподарської техніки і т.д.)

1.2 Класифікація ремонтів

Система ремонту житлових будівель передбачає проведення через певні проміжки часу регламентованих ремонтів. Міжремонтні строки та об'єми ремонтів встановлюють з урахуванням технічного стану і конструктивних особливостей житлового фонду.

Стіни, фундаменти й деякі типи перекриттів мають строк служби, що дорівнює або близький до строку служби будівлі в цілому. Втім строк служби інших конструкцій, пристроїв й обладнання, як правило, в декілька разів менше строку служби будівлі в цілому. Це викликає необхідність періодичного їх ремонту або заміни у процесі експлуатації будівлі. Виділяють два основних види ремонту: поточний і капітальний.

Поточний ремонт будівлі - комплекс ремонтно-будівельних робіт з метою відновлення її конструкцій та систем інженерного обладнання, а також підтримання експлуатаційних якостей, не пов'язаних зі зміною основних техніко-економічних показників.

Поточний ремонт полягає у систематичних і своєчасних роботах з попередження передчасного зносу конструкцій та інженерного обладнання, а також робіт з усунення дрібних пошкоджень і несправностей в конструкціях та обладнанні, виникаючих у процесі експлуатації будівлі. За видами робіт розрізняють:

Поточний профілактичний ремонт (ППР) — визначається і планується заздалегідь, враховуючи час виконання робіт, об'єми, і вартість.

Поточний неочікуваний ремонт (ПНР) — визначається у процесі

експлуатації і проводиться, як правило, в терміновому порядку.

До поточного профілактичного ремонту відносяться ремонт і фарбування покрівлі, заміна і фарбування водостічних труб, частковий ремонт і фарбування вікон та дверей, очистка від забруднень і простоїв фасадів, сходових маршів і т. п.

Річні й квартальні плани профілактичного поточного ремонту складають за результатами технічного огляду будівель на основі описів робіт. Профілактичний поточний ремонт є підґрунтям нормальної технічної експлуатації і підвищення довговічності будівель. Періодичність його проведення – 3 роки.

Капітальний ремонт будівлі - комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або покращенням експлуатаційних показників, із заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій та інженерного обладнання без зміни будівельних габаритів об'єкта та його техніко-економічних показників.

Капітальний ремонт житлових і громадських будівель полягає у заміні й відновленні окремих частин або цілих конструкцій та інженерно-технічного обладнання будівель щодо їх фізичного зносу і руйнації, а також в усуненні в необхідних випадках наслідків морального зносу конструкцій і проведенні робіт з підвищення рівня благоустрою. Під час капітального ремонту ліквідується фізичне і моральне (частково і повністю) спрацювання будівель. Капітальний ремонт передбачає в основному заміну однієї або декількох систем інженерного обладнання, а також приведення до справного стану усіх конструктивних елементів і виконання робіт з підвищення благоустрою. Склад робіт повинен бути таким, щоб після їх закінчення житловий будинок повністю задовольняв усі експлуатаційні вимоги.

Капітальний ремонт поділяється на:

- **комплексний капітальний ремонт (ККР)** - охоплює всю будівлю в цілому або окремі її секції, при цьому ліквідують фізичний і моральний знос, тобто передбачається одночасне відновлення спрацьованих конструктивних елементів, інженерного обладнання і підвищення рівня благоустрою будівлі в цілому;

- **вибірковий капітальний ремонт (ВКР)** - охоплює окремі конструктивні елементи будинку або його інженерного обладнання, при цьому ліквідується фізичний знос. При цьому ВКР здійснюють ремонт, заміну і підсилення конструкцій і обладнання, несправність яких може погіршити стан суміжних конструкцій і призвести до їхнього пошкодження або руйнування.

Комплексний капітальний ремонт є основним його видом, проводиться,

як правило, у найбільш цінних кам'яних житлових будинках і громадських будівлях, в яких основні конструктивні елементи (окрім фундаментів та стін) і інженерне обладнання прийшли до аварійного стану й потребують заміни. Цей вид ремонту призначають також для будівель, які мають значний моральний знос, знаходяться у незадовільному технічному стані і не підлягають знесенню у перспективі.

Вибірковий капітальний ремонт здійснюють у будівлях, які в цілому знаходяться в задовільному технічному стані, але, окремі конструктивні елементи, санітарно-технічні та інші пристрої в них сильно зношені й потребують повної або часткової заміни. До вибіркового капітального ремонту відносяться також роботи з відновлення, оштукатурювання, облицювання і фарбування фасадів будинків, заміни водостічних труб, заощення й озелененню дворової ділянки, ремонту зовнішніх санітарно-технічних й електротехнічних мереж і пристроїв на двірській території. При вибіркового капітальному ремонті виконують, як правило, один-два види найнеобхідніших, термінових робіт, які не можуть бути відкладені до чергового планового ремонту: ремонт фасаду, даху та ін.

Перелік основних ремонтно-будівельних робіт капітального й поточного ремонту житлових і громадських будівель та споруд наведений у листі Держбуду України «Про визначення понять поточного і капітального ремонтів житлових та громадських будівель».

Тема 2 Проектна документація на ремонтно-будівельні роботи і вимоги до неї

2.1 Проектування ремонтних робіт об'єктів житлового призначення

Проектно-кошторисна документація на ремонт житла, об'єктів соціальної сфери і комунального призначення розробляється згідно з "Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий" ВСН 55-87(р), на ремонт об'єктів благоустрою - згідно з Порядком проведення ремонту та утримання об'єктів благоустрою, затвердженим наказом Держжитлокомунгоспу України від 23.09.2003, а також згідно з ДБН А.2.2-3-2004 «Проектування. Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектною документації для будівництва».

Діючі норми встановлюють склад, порядок розробки, узгодження і затвердження проектною документації. Вимоги цих норм є обов'язковими для

застосування юридичними й фізичними особами - суб'єктами господарської діяльності в галузі будівництва незалежно від форм власності.

Проектна документація – затверджені у встановленому порядку текстові й графічні матеріали, якими визначаються містобудівельні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технологічні рішення, а також кошториси об'єктів будівництва.

Проектування – проектні роботи, пов'язані зі створенням проектної документації.

Проектні й вишукувальні роботи виконують на підставі договорів (контрактів), укладених між замовниками і проектувальниками. Договір можна укласти на виконання передпроектних робіт, комплексу проектних робіт, вишукувальних робіт, окремих стадій і розділів проекту.

Проектно-дослідницькі організації при проектуванні капітального ремонту будівель мають забезпечити високу ефективність використання коштів, які виділяються на капітальний ремонт за рахунок:

- зберігання і найбільш ефективного використання існуючих конструкцій і обладнання;
- усунення несправностей всіх елементів житлового фонду;
- механізації і автоматизації виробничих процесів і подальшого скорочення ручної праці;
- повторне використання матеріалів, виробів, деталей, обладнання, отриманих від розбирання;
- застосування сучасних методів ремонту й ефективних форм його організації, що забезпечує підвищення продуктивності праці;
- вдосконалення об'ємно-планувальних і конструктивних рішень щодо ремонту будівель, раціонального використання ресурсів;
- використання прогресивних виробів і матеріалів й ефективного інженерного обладнання.

Залежно від характеру майбутнього ремонту об'єкти ремонту поділяються на:

складні — при повному й значному переплануванні, модернізації, реконструкції, надбудовах, прибудовах і т.п.;

технічно нескладні — при заміні окремих конструкцій або інженерно-технічного обладнання будівель;

прості — при оздоблюваному ремонті, ремонті фасадів, покрівель та інших робіт, де практично не потрібна видача проектних рішень.

Проектування може здійснюватися в декілька стадій. Стадії проекту визначають послідовність його розробки й відрізняються одна від одної ступенем деталізації проектних рішень. Стадійність проектування визначається

складністю виконуваних ремонтно-будівельних робіт.

Проектування ремонтно-будівельних робіт може здійснюватися:

- в одну стадію — робочий проект зі зведеним кошторисним розрахунком вартості будівельних робіт (для технічно нескладних і простих об'єктів);
- у дві стадії — проект зі зведеним кошторисним розрахунком вартості і робоча документація з кошторисами (для складних об'єктів ремонту, в тому числі для крупних і містобудівельно важливих).

Стадійність проектування визначається замовником і проектувальником і встановлюється у завданні на проектування.

При ремонті простих об'єктів допускається розробка тільки кошторисної документації (на основі дефектних поквартирних відомостей та інших документів).

У випадках, коли в завданні на проектування передбачені ремонт і введення в експлуатацію будинків окремими пусковими комплексами, ці комплекси повинні бути визначені у проекті. До складу завдання включають роботи, виконання яких забезпечує нормальне функціонування закінчених комплексів (проживання жителів) і ремонтні роботи в наступних чергах (захватках).

Проектну документацію на капітальний ремонт житлових і суспільних будинків, що належать до технічно нескладних об'єктів, розробляють, як правило, одночасно, тобто у складі робочого проекту.

Оскільки об'єкти планово-попереджувального ремонту відносяться до технічно нескладних, розробку проекту їхнього ремонту здійснюють в одну стадію.

Для виконання комплексного капітального ремонту житлових будівель з переплануванням і підвищенням благоустрою цих об'єктів, зі зміною обсягу будов, їхньою надбудовою і прибудовою розробку технічної документації виконують у дві стадії (проект і робоча документація).

На стадії проекту розглядають різні варіанти проведення капітального ремонту, аналізують технічну й економічну доцільність намічених обсягів робіт, вирішують питання забезпечення реконструйованих і ремонтованих об'єктів теплом, газом, холодною і гарячою водою, каналізацією, електроенергією. Проект після його затвердження служить підставою для виготовлення робочого проекту з розробкою робочих креслень по всіх його частинах і кошторисній документації.

2.2 Склад проектної документації

Склад проектно-кошторисної документації визначається згідно з листом

«Щодо складу проектно-кошторисної документації на капітальний ремонт житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення та благоустрою, затвердження проектно-кошторисної документації і визначення вартості ремонтів на всіх стадіях їх здійснення» від 24.05.2005 р.

На початку розробки проектно-кошторисної документації з ремонту проводиться технічне обстеження і визначається фізичний та моральний знос об'єкта.

Виконання проектних робіт здійснюється на підставі вихідних даних, які замовник зобов'язаний надати до початку виконання проектно-вишукувальних робіт до проектної організації. До складу вихідних даних належать:

1) завдання на проектування, в якому вказуються:

- *назва та місцезнаходження об'єкта;*
- *вид будівельних робіт;*
- *дані про інвестора;*
- *дані про замовника;*
- *джерело фінансування;*
- *дані про генерального проектувальника;*
- *дані про генерального підрядчика;*
- *стадійність проектування;*
- *інженерні вишукування;*
- *вихідні дані про особливі умови будівництва (сейсмічність, група складності умов будівництва на просадних ґрунтах, підроблювані й підтоплювані території тощо);*
- *основні архітектурно-планувальні вимоги і характеристики запроектованого об'єкта;*
- *черговість проектування і виконання будівельних робіт, необхідність виділення пускових комплексів та ін.;*

2) архітектурно-планувальне завдання;

3) технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта;

4) інші вихідні дані.

Проектна документація на виконання ремонтно-будівельних робіт об'єктів житла, соціальної сфери і комунального призначення у своєму складі повинна мати:

- *загальну пояснювальну записку що містить опис: існуючого планування з аналізом його недоліків і висновком техніко-економічних показників; існуючих і проєктованих несучих конструкцій стін, фундаментів, перекриттів (при їхньому посиленні або заміні); внутрішньої обробки приміщень і прийнятих конструкцій, опис матеріалів і т.д.;*
- *архітектурно-будівельні рішення;*

- технологічні рішення (при необхідності);
- рішення з інженерного обладнання;
- проект організації капітального ремонту;
- кошторисну документацію.

Виходячи з технічної та технологічної складності капітальних і поточних ремонтів об'єктів житла, соціальної сфери, комунального призначення та благоустрою, за узгодженням сторін (замовника і проектувальника) склад і зміст розділів проектно-кошторисної документації може зменшуватися. При цьому в обов'язковому порядку розробляються документи, за якими визначаються фізичні обсяги робіт (дефектний акт із зазначенням умов виконання робіт) та кошторисна документація. Зразок форми дефектного акту наведений у додатку А.

Для забезпечення високої якості проектно-кошторисної документації, скорочення строків і здешевлення вартості проектування й ремонту проектні організації повинні:

- передбачати у проектах підвищення капітальності будинків за рахунок застосування більш міцних і довговічних будівельних матеріалів, та конструкцій;
- враховувати необхідність максимального збереження існуючих елементів конструкцій або частин будинку, що не мають істотних пошкоджень і деформацій;
- передбачати виконання прогресивних індустріальних методів провадження робіт;
- ретельно перевіряти можливість і доцільність використання старих матеріалів (від розбирання конструкцій) і інженерного обладнання.

Вартість розробки проектно-кошторисної документації з ремонту житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення та благоустрою визначається «Правилами визначення вартості проектно-вишукувальних робіт для будівництва, що здійснюється на території України» ДБН Д.1.1-7-2000 (із змінами та доповненнями) на підставі "Сборника цен на проектные работы для капитального ремонта зданий и сооружений" із застосуванням поправочного коефіцієнта.

2.3 Показники оцінки економічності проектних рішень

При визначенні економічної доцільності будівництва й розміщення майбутнього підприємства разом з питаннями забезпечення підприємства сировиною, енергією, паливом, водою враховують економічні показники: рівень собівартості продукції і продуктивності праці, витрати з доставки

продукції до споживачів, питомі капіталовкладення на одиницю потужності підприємства.

При складанні проектно-кошторисної документації будівництва для всебічної оцінки економічності проектних рішень розробляються різні техніко-економічні показники. Показники, що впливають з кошторисних розрахунків, визначають розміри витрат у грошовому вираженні:

- на одиницю потужності проектного підприємства - на тонну руди, чавуну, прокату, вугілля і т.п. Іноді за одиницю потужності приймається мільйон гривень вартості продукції, вироблюваної підприємством за рік;

- на споживацьку одиницю - на 1 м^2 житлової і загальної (корисної) площі або одну квартиру для житлових будинків, на одне шкільне місце для об'єктів освіти, на тисячу книг для бібліотек, на 100 кг сухої білизни, що переробляється в змїну, - для пралень і т.п.;

- на будівельну одиницю вимірювання - на 1 м^2 площі забудови, на 1 м^2 площі приміщень, на 1 м^3 будівельного об'єму, на 1 км довжини і т.п.

Розміри цих витрат надаються як по всіх капіталовкладеннях в цілому, так і окремо по видах робіт і витрат (загальнобудівельні, сантехнічні, спеціальні й монтажні роботи і т.п.).

Вартісні показники підраховують на підставі відповідної кошторисної документації шляхом розподілу кошторисної вартості на кількість розрахункових одиниць, визначуваних за проектними даними. Так, кількість житлової і загальної площі визначається на підставі планів поверхів, кількість шкільних місць — на підставі записок пояснень до проектів цих установ і т.п.

Слід враховувати, що при розміщенні, наприклад, в житловому будинку нежилых приміщень у графі «Техніко-економічні показники» для житлової і нежилої частини наводяться роздільно:

а) по житловій частині будинку - показник вартості будівництва на 1 м приведеної загальної площі, а також показник вартості на одну квартиру в середньому;

б) по нежилій частині будинку - показник вартості будівництва на розрахункову одиницю вимірювання розміщених в ньому підприємств і установ (одне робоче місце в магазинах, одне посадочне місце в їдальнях і т. д.).

Враховуючи, що основним документом для будівництва є кошторис, складений до конкретного проекту, то питання правильного визначення обсягів робіт і характеристик конструкцій має вирішальне значення.

При складанні відомостей обсягів робіт кошторисникам доводиться користуватися не тільки нормативними, але й багатьма технічними довідниками, вказівками та іншими документами, які виходили з друку в різні роки. Відомості обсягів робіт складають на великих будівництвах за робочими

кресленнями, а на малих об'єктах - візуально, за допомогою простих мірильних інструментів (метра, рулетки і т.п.). Одиниці вимірювання в підрахунках обсягів окремих конструкцій і видів робіт повинні точно відповідати одиницям вимірювання, прийнятим в кошторисних нормах (кубічний метр, тонна, штука і т.п.).

Тема 3 Особливості формування цін на будівельну продукцію

3.1 Основні визначення

Будівництво – сукупність будинків і споруд, будівництво, розширення або реконструкція яких здійснюються за єдиною проектно-кошторисною документацією і складаються з однієї або декількох черг будівництва.

Об'єктом будівництва є кожна відокремлена будівля (виробничий корпус або цех, склад, житловий будинок тощо) або споруда (міст, тунель, платформа тощо) з усіма влаштуваннями (галереями, естакадами тощо), устаткуванням, меблями, інвентарем, підсобними та допоміжними пристроями, що належать до неї, а також, за необхідності, з інженерними мережами, які прилягають до неї.

Пусковим комплексом є сукупність об'єктів (або їх частин) основного виробничого, допоміжного та обслуговуючого призначення, енергетичного, транспортного та складського господарств, зв'язку, інженерних комунікацій, очисних споруд, благоустрою, охорони довкілля від забруднення та інших об'єктів, що є частиною будови або її черги, введення яких в експлуатацію забезпечує: випуск продукції або надання послуг в обсязі, передбаченому проектною документацією для даного пускового комплексу; умови праці, що відповідають чинним нормам.

Чергою будівництва є визначена проектною документацією сукупність об'єктів виробничого призначення (або їх частин), введення в дію яких забезпечує випуск продукції або надання послуг і безпечну експлуатацію цих об'єктів. Вона може складатися з одного або кількох пускових комплексів.

Будовою є сукупність будівель та споруд (об'єктів) різного призначення, будівництво яких здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією із зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва або, в окремих випадках, із зведенням витрат і на які у встановленому порядку затверджується окремий титул будови.

Нове будівництво – будівництво будинків і споруд, здійснюване на нових площадках, за затвердженням проектом. Роботи ведуться до завершення і запровадження в дію об'єктів будівництва.

Розширення – це будівництво другої і наступної черг існуючого будівельного об'єкта, а також розширення виробничих цехів з усіма супутніми будівельними об'єктами, комунікаціями та інженерними мережами.

Реконструкція – здійснюване за єдиним проектом повне або часткове переустаткування будівельних об'єктів без будівництва нових і розширення діючих будівельних об'єктів. Реконструкція, як правило, включає перепланування житлових будинків зі зміною основних техніко-економічних показників (числа й площі квартир, будівельного об'єму й загальної площі). При реконструкції житлових будинків, виходячи зі сформованих містобудівних умов і діючих норм можна виконувати надбудови, прибудови, добудови, підвищення рівня інженерного обладнання, включаючи зовнішні мережі (крім магістральних), замінити зношені й морально застарілі конструкції та інженерне обладнання на сучасні, більше надійні й ефективні, поліпшуючі експлуатаційні якості, а також здійснювати заходи, що поліпшують архітектурну виразність будинків, благоустрій прилягаючих до будинку територій.

Ремонтно-будівельні роботи (РБР) – особливий, найбільш складний і трудомісткий вид будівельних робіт. Технологія ремонтно-будівельних робіт значно відрізняється від комплексу будівельно-монтажних робіт зі зведення нових будинків і споруд. Ці особливості в певній мірі знаходять відбиття у проектуванні, виробничих процесах, ремонтних і реконструктивних роботах, у визначенні кошторисної вартості ремонтних робіт.

Всі будівельно-монтажні роботи діляться на:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Монтажні | 3. Спеціальні |
| 2. Загальнобудівельні | 4. Пусконаладжувальні |
| 5. Ремонтно-будівельні | |

Замовник – фізична або юридична особа, яка замовляє, фінансує і контролює проведення будівельних робіт.

Підрядчики - будівельні організації, які за договором із замовником виконують певний комплекс будівельних робіт у встановлений період часу. При виконанні великих будівельно-монтажних робіт генеральні підрядні будівельно-монтажні організації для допомоги залучають спеціалізовані субпідрядні, будівельні й монтажні організації, автомобільні бази, будівельні лабораторії та ін.

3.2 Особливості будівельної продукції

Будівельна продукція має особливості, що визначають порядок формування кошторисної вартості будівельних робіт. Виділяють наступні

особливості будівельної продукції:

- різноманіття будівельної продукції; продукція виготовляється під замовлення у зв'язку з різним функціональним призначенням об'єктів;
- територіальна закріпленість будівельної продукції - продукція використовується на місці її створення;
- висока матеріалоемність - при виконанні будівельних робіт використовується більша номенклатура матеріальних ресурсів;
- тривалість виробничого процесу;
- вплив природно-кліматичних умов - будівельні роботи ведуть круглорічно під постійним впливом атмосферно-кліматичних факторів;
- географічне місце розташування будівельного об'єкта - враховується вплив природно-кліматичних умов того регіону, в якому виконуються будівельні роботи;
- участь різних організацій у виробництві кінцевої будівельної продукції – при виконанні будівельних робіт одночасно можуть брати участь декілька будівельних організацій (генпідрядчик, субпідрядчики), що створюють окремі конструктивні елементи. Кожна з цих організацій реалізує (здає) виготовлену частину продукції.

Ці перераховані особливості великою мірою визначають специфіку ціноутворення при виконанні будівельних робіт.

Будівництво тісно пов'язане зі всіма галузями економіки, особливо з промисловістю. З одного боку, збільшення обсягів будівництва залежить від розвитку галузей промисловості, які забезпечують його технічну оснащеність (будівельні машини, матеріали, конструкції, електроенергія та ін.), з другого - забезпечує споживачів будівельною продукцією. Будівництво є самою матеріаломісткою галуззю, для отримання кінцевої продукції йому поставляють будівельні матеріали більше 70 галузей економіки країни.

Механізм формування цін на будівельну продукцію базується на нормативних методах із застосуванням системи кошторисних норм, цін і розцінок. Загальна їхня кількість становить десятки тисяч за масштабом охоплення нормованих видів і комплексних робіт, ресурсів і витрат. Система ціноутворення в будівництві унікальна.

Індивідуальний характер кожного об'єкта будівництва вимагає наявності дуже великої номенклатури кошторисних норм і цін і індивідуального характеру визначення цін.

3.3 Визначення поняття «кошторисна вартість»

Кошторисна вартість будівельних робіт – це сума коштів, обумовлена

кошторисними документами, необхідних для виконання робіт відповідно до проекту.

Кошторисна вартість, обумовлена у складі кошторисної документації, є основою для фінансування робіт, а також відшкодування всіх витрат, необхідних для виконання певного обсягу будівельних робіт.

У даний час кошторисна вартість визначається на підставі державних будівельних норм України (ДБН), а саме Д.1.1-1-1-2000 «Правила визначення вартості будівництва», затверджених Державним комітетом будівництва, архітектури й житлової політики України (27.08.2000 р.) з відповідними змінами й доповненнями.

Діючі будівельні норми встановлюють основні правила визначення вартості нового будівництва, розширення, реконструкції будинків, ремонту житла, об'єктів соціальної сфери, а також реставрації пам'яток архітектури, і мають обов'язковий характер при визначенні вартості будівельних робіт, виконання яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств державної форми власності.

Якщо будівельні роботи здійснюються за рахунок інших джерел фінансування, дані норми мають рекомендаційний характер і їхнє застосування обговорюється в контракті.

Система ціноутворення в будівництві включає :

1. Кошторисні нормативи.
2. Правила визначення вартості будівельних робіт.
3. Порядок складання інвесторської кошторисної документації.

Тема 4 Кошторисні нормативи та їх види

4.1 Кошторисні нормативи і їхня роль у системі ціноутворення

Кошторисні нормативи – узагальнена назва комплексу кошторисних норм, що поєднуються в окремі збірники. Разом із правилами й положеннями, що містять необхідні вимоги, вони є основою для визначення вартості будівельних робіт.

Кошторисною нормою називають сукупність ресурсів (затрат праці, часу роботи будівельних машин і механізмів, витрат матеріалів, виробів і конструкцій), установлена на прийнятий вимірник будівельних робіт, а також конструкцій, виражена в натуральних (фізичних) одиницях.

Кошторисні нормативи повинні відповідати тільки вимогам, що мають пряме відношення до визначення вартості будівництва. Вони повинні:

- *відповідати основним завданням кошторисного нормування і*

ціноутворення в будівництві, забезпечуючи достовірне визначення вартості будівельних робіт;

- бути технічно й економічно обґрунтованими, забезпечуючи оптимальні витрати необхідних ресурсів, раціональне використання довілля;

- враховувати досягнення будівельної техніки і передовий досвід, стимулюючи науково-технічний прогрес у будівництві;

- мати максимальну простоту і зручність у застосуванні, давати можливість широкого використання електронно-обчислювальної техніки та інших засобів автоматизації.

Основними завданнями кошторисного нормування і ціноутворення в будівництві є:

- забезпечення через систему ціноутворення в будівництві визначення вартості будівництва на всіх стадіях інвестування;

- підвищення ефективності капітальних вкладень,

- забезпечення економії фінансових та інших ресурсів,

- впровадження досягнень науки, техніки, передового вітчизняного і закордонного досвіду в будівельному виробництві,

- застосування нових матеріалів, виробів і конструкцій, організаційних заходів тощо.

Головна функція кошторисних норм – визначення нормативної кількості ресурсів, необхідних для виконання відповідного виду робіт на прийнятий вимірник будівельних робіт як основи для наступного переходу до вартісних показників.

Кошторисні норми призначені для визначення складу й кількості ресурсів, необхідних для виконання певного виду будівельних робіт і є основою для визначення прямих витрат, а також для переходу до вартісних показників.

Вихідними даними для розроблення кошторисних нормативів є:

- найбільш раціональні технічні рішення у проектах;

- технологія будівельного виробництва і будівельні машини та механізми, що відповідають останнім досягненням науково-технічного прогресу;

- чинні стандарти на матеріали, вироби й конструкції, а також устаткування.

Основним завданням кошторисних нормативів є достовірне визначення кошторисної вартості будівництва. Склад і кількість ресурсів у кошторисних нормах повинні відповідати останнім досягненням в галузі технології і організації будівельного виробництва, сучасному рівню технічного оснащення будівельних організацій, відбивати накопичений у будівництві досвід, а також прогресивні проектні рішення, матеріали, вироби й конструкції

Дія кошторисних нормативів зберігається протягом періоду між переходами на нові кошторисні норми. У середньому дія кошторисних нормативів обмежуються 10-15 роками. Перехід до нових кошторисних нормативів пов'язаний з:

- *впровадженням досягнень науково-технічного прогресу в здійсненні будівельних робіт;*

- *змінami цін на матеріальні ресурси;*

- *змінami цін на паливно-енергетичні ресурси;*

- *змінami рівня оплати праці;*

- *змінami в області виробництва будівельних матеріалів,*

- *впровадженням прогресивних технологій у будівництві.*

У кошторисних нормах врахований повний комплекс операцій, необхідних для виконання певних видів робіт в усереднених умовах, тобто при температурі повітря від 0...27°C і помірному вітрі (до 10 м/с). При виконанні будівельних робіт в інших умовах розраховують додаткові витрати з використанням підвищувальних коефіцієнтів.

Кошторисні норми призначені для:

- *визначення складу й кількості ресурсів при здійсненні будівництва;*

- *визначення прямих витрат у вартості будівельних робіт;*

- *розрахунків за обсяги виконаних робіт;*

- *розрахунку укрупнених ресурсних показників по конструктивних елементах і видах робіт на функціональну одиницю виміру.*

Кошторисні нормативи можуть також використовуватися при розробленні поточних одиничних розцінок, визначенні тривалості робіт, складанні технологічної документації, встановленні норм списання матеріалів.

4.2 Види кошторисних нормативів

Кошторисні нормативи підрозділяються на такі види:

Загальнодержавні будівельні кошторисні нормативи — до них відносяться кошторисні нормативи, що входять до складу кошторисних норм класу "Д". Вони є обов'язковими для застосування всіма організаціями, установами і підприємствами незалежно від їх відомчої приналежності і форм власності при визначенні вартості будівельних робіт, які здійснюються із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ і організацій державної власності.

Відомчі кошторисні нормативи — до них відносяться кошторисні

нормативи, що не входять до складу кошторисних норм класу "Д". До відомчих кошторисних нормативів належать кошторисні нормативи, які розробляються в обґрунтованих випадках, коли за прийнятою для спеціалізованого будівництва технологією і організацією робіт витрати трудових і матеріально-технічних ресурсів відрізняються від рівня, прийнятого у загальнодержавних нормах. Ці нормативи застосовують в тій галузі, для якої вони розроблені.

Відомчі кошторисні нормативи обов'язкові для організацій, установ і підприємств міністерства або іншого центрального органу виконавчої влади, що затвердили ці нормативи. Для організацій, установ і підприємств, що входять до сфери управління інших міністерств та органів виконавчої влади, ці нормативи можуть бути обов'язковими за умови прийняття ними відповідного рішення. Відомчі кошторисні нормативи не повинні суперечити загальнодержавним або дублювати їх.

Кошторисні нормативи для окремих будов – розробляються у випадках, коли за прийнятою для цих будов технологією і організацією робіт витрати трудових і матеріально-технічних ресурсів відрізняються від рівня, прийнятого у загальнодержавних нормах. У таких випадках можуть розроблятися ресурсні елементні кошторисні норми на будову. Рішення про розроблення таких норм приймається забудовником за погодженням з Держбудом України.

Індивідуальні кошторисні нормативи – складаються з кошторисних норм, що розробляються у складі інвесторської кошторисної документації на окремі конструкції й роботи, передбачені в проекті. Вони розробляються в тому випадку, якщо відсутні відповідні норми в діючих збірниках ресурсних елементних кошторисних норм. Дані норми затверджуються у складі проекту й застосовуються тільки для виконання будівельних робіт за даним проектом.

За ступенем укрупнення кошторисні нормативи поділяються на елементні й укрупнені.

До елементних кошторисних нормативів належать:

1. Ресурсні елементні кошторисні норми на будівельні роботи (РЕКН).
2. Ресурсні елементні кошторисні норми на монтаж устаткування (РЕКНМУ).
3. Ресурсні елементні кошторисні норми на ремонтно-будівельні роботи (РЕКНр).
4. Ресурсні елементні кошторисні норми на реставраційно-відновлювальні роботи (РЕКНрв)
5. Ресурсні елементні кошторисні норми на пусконаладжувальні роботи (РЕКНпн);
6. Ресурсні кошторисні норми експлуатації будівельних машин і

механізмів (РКНЕМ).

До укрупнених кошторисних нормативів належать укрупнені ресурсні кошторисні норми (УРКН):

- *на будівлі й споруди в цілому;*
- *на частини будівель і споруд, конструкції та види робіт.*

Тема 5 Порядок визначення кошторисної вартості ремонтно-будівельних робіт

5.1 Система ціноутворення в будівництві

Система ціноутворення в будівництві базується на нормативно-розрахункових показниках і поточних цінах трудових і матеріально-технічних ресурсів. Нормативними показниками є ресурсні елементні кошторисні норми. На підставі цих норм і поточних цін на трудові й матеріально-технічні ресурси визначаються прямі витрати у вартості ремонтно-будівельних робіт

Інші витрати, що враховуються у вартості будівництва, визначаються не за нормами, а шляхом розрахунків. До таких витрат належать:

- *загальновиробничі витрати;*
- *кошти на зведення та розбирання тимчасових будівель і споруд або пристосування й використання існуючих та новозбудованих будівель і споруд сталого типу;*
- *додаткові витрати при виконанні будівельно-монтажних робіт у зимовий період;*
- *додаткові витрати при виконанні будівельно-монтажних робіт у літній період просто неба при температурі зовнішнього повітря більше +27°C;*
- *інші витрати замовника і підрядних будівельно-монтажних організацій, пов'язані із здійсненням будівництва;*
- *витрати на утримання служби замовника і авторський нагляд;*
- *підготовка експлуатаційних кадрів;*
- *проектні й вишукувальні роботи;*
- *кошторисний прибуток;*
- *кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій;*
- *кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва;*
- *кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами.*

Ресурсні елементні кошторисні норми є первинними кошторисними

нормативами, призначеними для визначення:

- *нормативної кількості ресурсів, необхідних для виконання різних видів будівельних робіт;*
- *прямих витрат у вартості будівництва;*
- *для розробки поточних одиничних розцінок.*

Норми диференційовано відбивають у своєму складі показники затрат праці, часу роботи будівельних машин і механізмів, а також витрати матеріалів, виробів і конструкцій.

Кошторисні норми трудомісткості робіт, виконуваних робітниками-будівельниками, середні розряди робіт, наведені в РЕКН, РЕКНМУ, РЕКБр, РЕКНР, РЕКНпр і поточна вартість людино-година відповідного розряду є нормативно-розрахунковою базою для визначення заробітної плати робітників - будівельників.

Нормативно-розрахунковою базою для визначення прямих витрат на експлуатацію будівельних машин і механізмів, у тому числі заробітної плати робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні цих машин, є:

- *кошторисні норми часу роботи будівельних машин і механізмів, наведені в ресурсних елементних кошторисних нормах;*
- *кошторисні норми ресурсів, необхідних для їх роботи, наведені в ресурсних кошторисних нормах експлуатації будівельних машин і механізмів;*
- *поточні ціни машино-години, що розраховуються на підставі ресурсних кошторисних норм експлуатації будівельних машин і механізмів.*

Кошторисні норми витрат будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, наведені в РЕКН, РЕКНМУ, РЕКНР, РЕКНрв, і поточні ціни на них є нормативно-розрахунковою базою для визначення прямих витрат на матеріальні ресурси.

Кошторисна нормативна трудомісткість робіт, наведена в РЕКН, РЕКНМУ, РЕКНР, РЕКНрв, РЕКНпн, РКНЕМ, що враховує витрати праці будівельників і робітників, зайнятих у керуванні й обслуговуванні будівельних машин і механізмів, а також витрати праці робітників, заробітна плата яких передбачається в загальновиробничих витратах, є нормативно-розрахунковою базою для визначення кошторисної трудомісткості будівельних робіт (нормативні витрати праці робітників, зайнятих керуванням і обслуговуванням будівельних машин, визначаються як сума витрат праці машиністів і робітників, зайнятих ремонтом, технічним обслуговуванням будівельних машин і механізмів).

Нормативно-розрахунковою базою для визначення прямих витрат можуть також служити поточні одиничні розцінки на будівельні, монтажні, ремонтно-будівельні, реставраційно-відновлювальні та пусконаладжувальні роботи,

складені на основі РЕКН, РЕКНМУ, РЕКНр, РЕКНрв, РЕКНпн і РКНЕМ, а також поточних цін на матеріали, вироби й конструкції, машино-години будівельних машин і механізмів і поточної вартості людино-години відповідного розряду.

Норми, що застосовуються для визначення прямих витрат, передбачають витрати ресурсів при виконанні будівельно-монтажних робіт в умовах плюсової температури зовнішнього повітря, але не більше +27°C у літній період просто неба і помірному вітрі.

5.2 Порядок розрахунку обсягів робіт

Визначення обсягів окремих видів будівельних робіт, передбачених проектами, вводиться з метою визначення кошторисної вартості по одиничних нормах. Відомість підрахунку обсягів робіт є початковим документом для визначення кошторисної вартості будівництва.

Обсяги робіт підраховують для кошторисів до робочого проекту і робочої документації в одиницях вимірювання кошторисних норм. Точний підрахунок обсягів робіт дає можливість визначити кошторисну вартість будівництва. Підрахунок обсягів робіт - досить трудомісткий процес, виконують його не тільки проектувальники, але і кошторисники.

Методологія і порядок підрахунку обсягів робіт повинні відповідати положенням, наведеним у нормативних джерелах, по яких складається кошторисна документація. Таке нормативне джерело - Будівельні норми і правила. Ч. IV. «Кошторисні норми і правила», Гл. 2. Доп., т. 1 і 2.

Одиниці вимірювання в підрахунках обсягів окремих конструкцій і елементів повинні відповідати одиницям вимірювання, прийнятим у збірках елементних кошторисних норм (м^3 , м^2 , т, шт. і т.п.). Слід відзначити, що термін «кошторисний обсяг» відрізняється від терміну «обсяг», прийнятий в математиці. До кошторисних обсягів робіт відносяться обсяги, виміряні в м^3 , м^2 , м, т і т.д. Одним словом, під кошторисними обсягами маються на увазі будь-які кількості, визначені за кресленнями і що використовуються при визначенні кошторисної вартості.

Підрахунки обсягів робіт рекомендується виконувати за перевіреними схемами, які дозволяють наочно відобразити хід розрахунків, послідовність їх виконання і полегшують їх перевірку.

Рекомендована форма для підрахунку обсягів робіт наведена в таблиці 5.1. Ця форма може бути видозмінена з урахуванням особливостей об'єкта будівництва і проектних матеріалів (іноді підрахунки обсягів робіт нескладних об'єктів виконують безпосередньо в кошторисі). Найменування

робіт або конструкцій необхідно указувати достатньо чітко для того, щоб правильно застосовувати ресурсні норми (одиничні розцінки) при складанні кошторисних документів. Тому підрахунки по кожному окремому вигляду робіт або конструктивному елементу повинні оформлятися у вигляді самостійних параграфів, для чого в графі 2 вказується шифр кошторисної норми.

Кожний параграф підрахунків обсягів робіт повинен мати короткий зміст виду робіт або конструктивного елемента, посилання на номери креслень, де відображений даний конструктивний елемент, і формули підрахунку його обсягу, площі або маси. При необхідності в графі 6 дають посилання на поверхи, секції, типові деталі, ДБН, технічні умови, записки пояснень з вказівкою їх номерів.

Таблиця 5.1 – Рекомендована форма для підрахунку обсягів робіт

№ п/п	Шифр кошторисної норми	Найменування робіт і формули підрахунку	Одиниця вимірювання	Кількість	Посилання на №№ креслень, ДСТУ і примітки
1	2	3	4	5	6

Для спрощення і полегшення роботи необхідно:

а) підрахунок по конструктивних елементах і видах робіт вести в такому порядку, щоб результати попередніх підрахунків могли бути використані для подальших етапів;

б) для типових і тих, що повторюються, конструктивних елементів і частин будівель, а також для типових і стандартних виробів треба мати раніше складені допоміжні таблиці з необхідними готовими кошторисними даними;

в) максимально використовувати при підрахунку обсягів робіт специфікації на вироби та інші дані, що входять до складу проекту (робочого проекту) і робочої документації.

При складанні відомостей обсягів необхідно дотримувати таку послідовність:

- ознайомитися з проектними матеріалами і розмістити їх в порядку, найзручнішому для використання;
- розробити й заготовити табличні форми, скласти допоміжні таблиці для підрахунку типових виробів, конструктивних елементів і частин будівлі;
- підрахувати обсяги робіт з використанням проектних специфікацій;
- підрахувати обсяги по конструктивних елементах і видах робіт, які не

охоплені при підрахунку згідно із специфікаціями проекту.

Відомість обсягів загально-будівельних робіт враховує підрахунки по окремих закінчених конструктивних елементах і по видах робіт.

При складанні кошторисів на будівельні роботи потрібно розраховувати показник вартості на одиницю обсягу, площі, будівельного обсягу або довжини будівлі (споруди), по якій складений кошторис.

Будівельний обсяг наземної частини будівлі з горищним перекриттям слід визначати множенням площі горизонтального перерізу по зовнішньому обводу будівлі на рівні першого поверху вище за цоколь на повну висоту будинку, обміряну від рівня чистої підлоги першого поверху до верху засипки горищного перекриття.

Якщо перекриття відсутнє, об'єм будівлі потрібно визначати множенням площі вертикального поперечного перерізу на довжину будівлі, заміряну між зовнішніми поверхнями торцевих стін в напрямі, перпендикулярному до площі перерізу на рівні першого поверху вище за цоколь.

Площу вертикального поперечного перерізу слід визначати по обводу зовнішніх поверхонь стін по верхньому контуру покрівлі і рівню чистої підлоги першого поверху. При визначенні площі поперечного перерізу виступаючі на поверхні стін архітектурні деталі, а також враховувати не треба.

При визначенні будівельного обсягу житлових і суспільних будівель технічні поверхи повинні включатися в об'єм будівлі. Горища, що використовуються для технічних цілей, в об'єм будівлі не включають.

Об'єм мансардного поверху повинен визначатися множенням площі горизонтального перерізу мансарди по зовнішньому обводу стін на рівні підлоги на висоту від підлоги мансарди до верху горищного перекриття. При криволінійному контурі перекриття мансарди слід приймати її середню висоту.

Будівельний обсяг світлових ліхтарів, виступаючих за зовнішні контури даху, потрібно включати в будівельний обсяг будівлі.

Обсяг будівлі за наявності різних за площею поверхів повинен обчислюватися як сума обсягів усіх його частин. Обсяг будівлі повинен обчислюватися також окремо по його частинах, якщо ці частини різко відмінні одна від одної по контуру або конструкції. У разі роздільного числення обсягу будівлі по його частинах стіна, що розмежовує, відноситься до тієї частини будівлі, якій вона відповідає по висоті або конструкції.

Обсяг еркерів, веранд, тамбурів та інших частин будівлі, що збільшують його корисний обсяг, повинен підраховуватися окремо і додаватися до загального обсягу будівлі.

Обсяг лоджій з обсягу будівель не віднімається. Обсяг портиків, критих і відкритих балконів в загальний обсяг будівлі не включається.

Загальний будівельний обсяг будівель потрібно визначати як суму обсягів наземної частини будівлі і обсягу підвалу (напівпідвалу).

Житлова площа квартирних будинків і гуртожитків визначається як сума площ житлових кімнат без урахування площі вбудованих шаф, а в загальну площу квартирних будинків входять площі всіх житлових і підсобних приміщень квартир, враховуючи площі вбудованих шаф, внутрішньоквартирних коридорів і шлюзів. Загальна площа гуртожитків визначається як сума площ житлових кімнат, підсобних приміщень, враховуючи площу вбудованих шаф і шлюзів - передніх при житлових кімнатах і приміщень культурно-побутового призначення і медичного обслуговування.

У виробничих будівлях розрізняють площі: робочих, підсобних, складських і допоміжних приміщень. Загальна (корисна) площа будівлі визначається сумою цих площ.

5.3 Правила користування ресурсними елементними кошторисними нормативами

Збірники ресурсних елементних кошторисних норм (РЕКН) містять технічну частину і таблиці кошторисних норм. У технічних частинах збірників РЕКН надаються положення, обумовлені специфічними особливостями робіт, які необхідно враховувати при вживанні відповідних збірників або їх розділів.

У технічних частинах наводяться вказівки про порядок вживання ресурсних норм, а також коефіцієнтів до норм, що враховують умови виконання робіт, правила числення обсягів робіт.

Всі елементні ресурсні норми побудовані за єдиним принципом:

1. Таблиці РЕКН мають шифр, найменування, склад робіт, вимірника і кількісні показники норм витрати ресурсів.

2. Шифр норми складається з номера збірника (один-два знаки), номера розділу збірника (один-два знаки), порядкового номера таблиці в даному розділі збірника (два-три знаки) і порядкового номера норми в даній таблиці (один-два знаки). Така форма шифру норми введена вперше і має ряд переваг:

- *норми і створені на їх базі розцінки мають однакові шифри, що більш зручно для пошуку і автоматизації:*

- *для подальшого доповнення збірників РЕКН новими видами конструкцій і робіт передбачений резерв номерів таблиць, тепер нові норми можуть включатися у відповідні розділи збірників, а не в кінець збірників, як було раніше.*

3. Таблиці РЕКН містять такі **нормативні показники**:

- *витрати праці робітників-будівельників (монтажників, пусконаладочного персоналу), люд.-год;*
- *середній розряд роботи (показник «середній розряд роботи» характеризує середній розряд ланки робітників-будівельників, що виконують повний комплекс робіт);*
- *витрати праці машиністів, люд.-год;*
- *склад і час експлуатації будівельних машин, механізмів, механізованого інструменту, маш.-год;*
- *перелік матеріалів, виробів, конструкцій, що використовуються у процесі виробництва робіт, і їх витрата у фізичних (натуральних) одиницях вимірювання.*

Коди ресурсів прийняті відповідно до номенклатури будівельних машин і механізмів і номенклатури матеріалів, виробів і конструкцій на базі кодифікатора кошторисно-нормативної бази 1991 р., з введенням в нього додаткових кодів.

В описі складу робіт, врахованих нормами, наводиться перелік основних операцій і видів робіт. У короткому переліку складу робіт дрібні й другорядні супутні операції, як правило, не згадуються, але враховуються. Для робіт, що не відносяться до всіх норм таблиці, вказують номери норм, до яких вони відносяться.

Найменування видів робіт і конструкцій містять основні характеризуючі ознаки. Параметри окремих характеристик (довжина, висота, площа, маса і т. п.), наведені із словом «до», слід розуміти включно, а із словом «від» — виключаючи вказану величину, тобто зверху.

У збірниках РЕКН склад вживаних машин і механізмів, як правило, наводиться без конкретних марок (указуються тільки тип і основна характеристика машини).

При складанні кошторисів підставою для встановлення марок будівельних машин є проектна документація, при цьому коректування норм машинного часу (маш.-год), наведених в РЕКН, не допускається.

Матеріальні ресурси (матеріали, вироби й конструкції) представлені у РЕКН в скорочених найменуваннях, за узагальненою номенклатурою, без вказівки додаткових технічних характеристик і марок (не впливаючих на числові значення норм) з наведенням нормованої витрати ресурсів, а в окремих випадках і без неї.

Для деяких матеріалів, виробів і конструкцій, витрата яких залежить від проектних рішень, у таблицях кошторисних норм указують тільки найменування матеріалів, а в графах витрати наводять літеру «П».

При складанні кошторисної документації витрату цих матеріальних ресурсів визначаються за проектними даними.

Норми витрати неодноразово матеріалів і деталей (опалубка, кріплення і ін.), що використовуються (обертаються), визначені з урахуванням нормального числа їх оборотів і норм допустимих втрат після кожного обороту.

У РЕКН враховані роботи з вивантаження будівельних матеріалів, виробів і конструкцій на приоб'єктному складі, горизонтальне і вертикальне переміщення матеріалів, виробів і конструкцій від приоб'єктного складу до місця їх установки. Норми на демонтаж враховують вертикальне і горизонтальне переміщення матеріалів, виробів, конструкцій і сміття, одержуваного при демонтажі (розбиранні) конструкцій до місця їх складування на будівельному майданчику.

РЕКН передбачають виконання будівельних робіт в нормальних умовах, не ускладнених зовнішніми чинниками.

При виконанні робіт в умовах, ускладнених зовнішніми чинниками, передбаченими проектом, а також в інших складніших виробничих умовах у порівнянні з передбаченими в збірниках РЕКН (у тому числі при реконструкції, розширенні й технічному переозброєнні підприємств, будівель і споруд), до норм витрат праці робітників-будівельників, машиністів і норм часу експлуатації будівельних машин і механізмів слід застосовувати поправочні коефіцієнти.

МОДУЛЬ 2 ПОРЯДОК РОЗРОБКИ ПРОЕКТНО-КОШТОРИСНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ТА ФОРМУВАННЯ ДОГОВІРНОЇ ЦІНИ НА ВИКОНАННЯ РЕМОНТНО-БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

Тема 6 Склад інвесторської кошторисної документації

Інвесторська кошторисна документація – це сукупність кошторисів, відомостей, ресурсів, зводень витрат, пояснювальних записок до них, необхідних для визначення кошторисної вартості певного обсягу будівельних робіт.

Для визначення кошторисної вартості будівництва складають інвесторську кошторисну документацію наступних видів:

1 Локальні кошториси є первинними кошторисними документами, складаються на окремі види робіт на підставі обсягів, які були визначені при розробці робочої документації.

2 Об'єктні кошториси – поєднують у своєму складі дані з локальних кошторисів у цілому на об'єкт.

3 Кошторисні розрахунки на окремі види витрат – складаються в тих випадках, коли необхідно визначити витрати, не враховані кошторисними нормативами (наприклад, витрати, пов'язані з вилученням земель під забудову; витрати, пов'язані з одержанням архітектурно-планувальних завдань; витрати, пов'язані з одержанням експертних висновків і т.д.).

4 Зведені кошторисні розрахунки вартості будівництва – складаються на основі об'єктних кошторисів, об'єктних кошторисних розрахунків і кошторисних розрахунків на окремі види витрат.

5 Зведення витрат – кошторисний документ, що поєднує зведені кошторисні розрахунки вартості будівництва промислового підприємства й об'єктів іншого галузевого призначення. Зведення витрат складають тоді, коли одночасно з будівництвом виробничих об'єктів передбачається будівництво об'єктів житло-цивільного призначення (профілакторіїв, об'єктів побутового обслуговування, доріг). Зведенням витрат можуть об'єднуватися два й більше зведених кошторисних розрахунків вартості на перераховані види будівництва.

6 Відомість кошторисної вартості будівництва й робіт з охорони навколишнього середовища складається в тому випадку, коли при будівництві підприємства або будинку передбачається здійснення заходів, пов'язаних з охороною навколишнього середовища.

До інвесторської кошторисної документації у складі проекту (робочого проекту), що затверджується, додається **пояснювальна записка**, в якій повинні бути наведені:

- *посилання на територіальний район, де виконуються будівельні роботи;*

- відомості про те, з якого року введено норми, та про ціни, в яких складено інвесторську кошторисну документацію;
- обґрунтування для складання розрахунків інших витрат;
- розміри кошторисного прибутку;
- посилання на документи, відповідно до яких розробляється інвесторська кошторисна документація;
- розрахунок розподілу коштів за напрямками капітальних вкладень (для житлово-цивільного будівництва).

Результати обчислення і підсумкові дані кошторисної документації наводять в такому порядку:

- у локальних кошторисах порядкові й підсумкові цифри округляють до цілих гривень;
- в об'єктних кошторисах підсумкові цифри з локальних кошторисів показують в тисячах гривень, з округленням до двох знаків після коми;
- у зведених кошторисних розрахунках результати обчислень наводять також, як і в об'єктних кошторисах.

Тема 7 Порядок складання локального кошторису й відомості ресурсів до нього

Локальні кошториси складають виходячи з цін на трудові й матеріально-технічні ресурси, що діють на даний момент часу, за певною формою, яка наведена в додатку Б.

При складанні локальних кошторисів застосовують:

- ресурсні елементні кошторисні норми України;
- вказівки щодо застосування ресурсних елементних кошторисних норм;
- ресурсні кошторисні норми експлуатації будівельних машин і механізмів;
- поточні ціни на матеріали, вироби й конструкції;
- поточні ціни 1 машино-години;
- поточна вартість 1 людино-години відповідного розряду робіт;
- поточні ціни на перевезення вантажів для будівництва;
- правила визначення загальновиробничих та адміністративних витрат.

Локальні кошториси складаються на окремі види робіт і порядок розташування робіт повинен відповідати технологічній послідовності провадження робіт.

Локальний кошторис може бути на:

- а) загальнобудівельні роботи;
- б) спеціальні будівельні роботи (тепло-, звукоізоляція, хімічні захисні

покриття й т.д.);

в) внутрішні санітарно-технічні роботи (водопровід, каналізація, опалення, вентиляція, кондиціювання тощо).

Кошторисна вартість, що визначається за локальними кошторисами, містить у собі прямі й загальновиробничі витрати.

Прямі витрати враховують у своєму складі заробітну плату робітників, вартість експлуатації будівельних машин і механізмів та матеріалів, виробів, конструкцій. Вони визначаються в локальних кошторисах шляхом множення визначеної за ресурсними елементними кошторисними нормами кількості трудових і матеріально-технічних ресурсів, необхідних для виконання обсягів робіт, обчислених за робочими кресленнями, на відповідні поточні ціни цих ресурсів.

Поточні ціни на трудові й матеріально-технічні ресурси в інвесторській кошторисній документації приймають за вихідними даними замовника або, за його дорученням, з інших джерел (у тому числі за усередненими даними Держбуду).

Кошторисну вартість будівельних матеріалів, виробів та конструкцій у прямих витратах визначають на підставі нормативної потреби в них, розрахованої виходячи з обсягів робіт, передбачених робочими кресленнями, та відповідних поточних цін.

Поточні ціни на матеріальні ресурси по будовах (об'єктах), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ та організацій державної власності, як правило, приймають за рівнем, що склався в регіоні за цінами виробників.

Поточні ціни на матеріали для будівництва визначають франко-приоб'єктний склад будівельного майданчика і на встановлену одиницю виміру враховують такі елементи вартості:

- відпускну ціну;
- вартість тари, упаковки і реквізиту;
- вартість транспортування і вантажних робіт;
- заготівельно-складські витрати.

Якщо відпускні ціни на матеріальні ресурси не враховують їхньої доставки на приоб'єктний склад будови, в локальних кошторисах при визначенні вартості матеріалів, виробів і конструкцій додатково враховують витрати на це. Зазначені витрати враховують в одиничній вартості матеріалів.

Витрати на доставку матеріальних ресурсів обчислюють або калькуляційним методом, або за усередненими показниками вартості транспортних витрат на 1 т відповідного будівельного вантажу за середньою відстанню перевезень, що надаються Держбудом.

У складі кошторисної вартості матеріальних ресурсів враховують

заготівельно-складські витрати, призначені для покриття витрат будівельних організацій на утримання апарату заготівельних служб (контори і відділи постачання, управління виробничо-технологічної комплектації будівельно-монтажних організацій) та матеріальних базових складів, а також витрат, пов'язаних з втратами, які важко усуваються, і псуванням матеріалів при їх транспортуванні та зберіганні на складах. Ці витрати розраховують за відсотком, рекомендованим Держбудом, до кошторисної вартості матеріалів франко-приоб'єктний склад і є лімітом коштів на відшкодування цих витрат підрядчика:

- для будівельних, санітарно-технічних і електротехнічних матеріалів, виробів та конструкцій - 2 відсотки;

- для металевих конструкцій - 0,75 відсотка.

Маса заготівельно-складських витрат, визначена за наведеними показниками, в середньому забезпечує покриття зазначених витрат.

У тих випадках, коли відповідно до проектних даних здійснюється розбирання конструкцій (металевих, залізобетонних, дерев'яних тощо), знесення будівель та споруд, внаслідок чого намічається одержання конструкцій, виробів та матеріалів, придатних для повторного застосування, за підсумком локальних кошторисів довідково наводять зворотні суми, що враховують реалізацію таких матеріальних ресурсів.

Зворотні суми позначають окремим рядком під назвою "Зворотні суми" і визначають на підставі номенклатури й кількості конструкцій, матеріалів і виробів, що одержуються для подальшого використання. Вартість таких конструкцій, матеріалів і виробів у складі зворотних сум приймається як за нові за поточними відпускними цінами із застосуванням усередненого коефіцієнта зносу 0,5, крім тих, на які ціни реалізації можуть бути визначені. Вартість матеріалів, одержуваних у порядку попутного добування, при неможливості використання їх на даному будівництві, але за можливості реалізації враховують за поточними цінами франко-місце заготівлі. У разі неможливості (підтвердженої відповідними документами) використання або реалізації матеріалів від розбирання або попутного добування їх вартість у зворотних сумах не враховують.

Кошторисна заробітна плата: основна й додаткова (далі заробітна плата), що наводиться у прямих витратах у локальних кошторисах, вираховується окремо для робітників-будівельників і робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів. Розрахунок кошторисної заробітної плати виконують на підставі нормативно-розрахункових трудовитрат і вартості людино-години, яка відповідає середньому нормативному розряду робіт для ланки робітників-будівельників і

середньому нормативному розряду ланки робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів.

Вартість 1 людино-години згаданих робітників по будовах (об'єктах), будівельні роботи яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ та організацій державної власності, як правило, приймають в межах, рекомендованих Держбудом України.

Кошторисна вартість експлуатації будівельних машин і механізмів, зайнятих у будівельному виробництві, у прямих витратах визначається виходячи з нормативного часу їх роботи, необхідного для виконання встановленого обсягу будівельних робіт, і вартості експлуатації будівельних машин і механізмів за одиницю часу їх застосування (машино-година) в поточних цінах.

У вартості експлуатації будівельних машин і механізмів у тому числі зазначається заробітна плата робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів.

Вартість 1 машино-години в поточних цінах розраховують на підставі трудових і матеріальних ресурсів, наведених в РКНЕМ, і поточних цін на них з доданням амортизаційних відрахувань на повне відновлення будівельних машин і механізмів, вартості матеріальних ресурсів на заміну частин, що швидко спрацьовуються, ремонт і технічне обслуговування, перебазування, а також податку з власників транспортних засобів та інших самохідних машин і механізмів.

По будовах (об'єктах), будівельні роботи з яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ та організацій державної власності, як правило, вартість машино-години приймають в межах, рекомендованих Держбудом України.

Правила визначення загальновиробничих витрат. *Загальновиробничі витрати* – це витрати будівельно-монтажної організації, що включаються до виробничої собівартості будівельно-монтажних робіт.

Загальновиробничі витрати складаються із:

- заробітної плати інженерно-технічних працівників;
- інших загальновиробничих витрат;
- відрахувань на соціальне страхування.

Правила розрахунку загальновиробничих витрат застосовують при визначенні вартості будівельних робіт, вони не залежать від відомчої приналежності підрядної організації.

Заробітна плата начальників ділянок, майстрів, механіків будівельних ділянок (крім тих, хто входить до складу виробничих бригад, а також здійснює

господарське обслуговування, далі інженерно-технічні працівники) визначається за формулою

$$ЗП_{\text{итр}} = T_{\text{нз}} \cdot K_{\text{зн}} \cdot C_{\text{т}}, \quad (7.1)$$

де $ЗП_{\text{итр}}$ – заробітна плата інженерно-технічних робітників, грн;

$T_{\text{нз}}$ - нормативна трудомісткість робіт, що передбачається в прямих витратах, яка враховує витрати праці робітників-будівельників і робітників, зайнятих обслуговуванням машин, люд.-година;

$K_{\text{зн}}$ - усереднений коефіцієнт переходу від нормативної трудомісткості робіт, що передбачається в прямих витратах до трудозатрат працівників, заробітна плата яких передбачена в загальновиробничих витратах. Приймається в розмірах, рекомендованих Держбудом;

$C_{\text{т}}$ - ставка інженерно-технічних працівників, грн/ люд.-година

У інвесторських кошторисах усереднений коефіцієнт переходу від нормативно-розрахункової кошторисної трудомісткості робіт, що передбачаються у прямих витратах, до трудовитрат інженерно-технічних працівників, приймається в розмірах, рекомендованих Держбудом.

При визначенні коштів на заробітну плату інженерно-технічних робітників вартість людино-години приймається в розмірі, рекомендованому Держбудом України, за п'ятим нормативним розрядом робітників.

Кошти на покриття *інших статей загальновиробничих витрат* ($ОП_{\text{проч}}$) визначаються за формулою

$$ОП_{\text{проч}} = T_{\text{нз}} \cdot П, \quad (7.2)$$

де $П$ – показник для визначення засобів на покриття інших статей загальновиробничих витрат. Затверджується Держбудом України, грн/люд.-год.

Відрахування на соціальні заходи ($О_{\text{соц}}$) визначаються виходячи з норм, установлених законодавством, і кошторисної заробітної плати робітників. Кошторисна заробітна плата визначається як сума заробітної плати:

- робітників, зайнятих на виконанні будівельних робіт;
- робітників, зайнятих керуванням та обслуговуванням будівельних машин і механізмів;
- інженерно-технічних працівників.

Таким чином, загально виробничі витрати визначаються за формулою

$$ОП = ЗП_{\text{итр}} + ОП_{\text{проч}} + О_{\text{соц}} \quad (7.3)$$

Для визначення середнього розряду робіт за даним локальним кошторисом необхідно віднести кошторисну заробітну плату всіх працівників до кошторисної трудомісткості робіт. Отримана в результаті даного відношення тарифна ставка буде відповідати певному розряду робіт.

Відомість ресурсів до локальних кошторисів – складається за певною затвердженою формою і містить перелік всіх трудових і матеріально-технічних ресурсів. Відомість ресурсів до локальних кошторисів містить дані про:

- 1) трудомісткість та середній розряд робіт;
- 2) нормативні потреби в матеріально-технічних ресурсах у фізичних одиницях виміру, певної на встановлений обсяг робіт;
- 3) вартість одиниці виміру трудових і матеріально-технічних ресурсів.

У локальних кошторисах і зведеному кошторисному розрахунку вартості будівельних робіт вказується дата, станом на яку приймаються поточні ціни на трудові та матеріально-технічні ресурси.

Тема 8 Порядок складання об'єктного кошторису

Об'єктні кошториси складаються в поточному рівні за формою, наведеною в додатку Г, на об'єкти в цілому шляхом підсумовування даних локальних кошторисів, з групуванням робіт та витрат по відповідних графах:

- кошторисної вартості будівельних робіт;
- кошторисної вартості монтажних робіт;
- кошторисної вартості устаткування, меблів та інвентарю;
- інших витрат.

В об'єктних кошторисах за даними локальних кошторисів позначаються кошторисна трудомісткість і кошторисна заробітна плата. Якщо вартість об'єкта може бути визначена за одним локальним кошторисом, то об'єктний кошторис не складають. У цьому разі роль об'єктного кошторису виконує локальний кошторис.

В об'єктному кошторисі по рядках і в підсумку наводять показники одиничної вартості на 1 куб. м об'єму, 1 кв. м площі будівель та споруд, 1 пог. м довжини мереж тощо.

За підсумком об'єктного кошторису довідково позначають зворотні суми, які є підсумком зворотних сум, визначених в усіх локальних кошторисах, що відносяться до цього об'єкта.

Тема 9 Порядок складання зведеного кошторисного розрахунку

Зведений кошторисний розрахунок (ЗКР) вартості будівельних робіт

розробляють в складі проекту або робочого проекту за формою, наведеною в додатку Д.

До зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва включаються окремими рядками підсумки по всіх об'єктних кошторисних розрахунках, об'єктних кошторисах і кошторисних розрахунках на окремі види витрат.

Позиції зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва повинні мати посилання на номер указаних кошторисних документів. Кошторисна вартість кожного об'єкта, передбаченого проектом (робочим проектом), розподіляється по графах, які визначають вартість: "будівельних робіт", "монтажних робіт", "устаткування, меблів та інвентарю"; "інших витрат"; "загальну кошторисну вартість". У зведених кошторисних розрахунках вартості виробничого й невиробничого будівництва кошти розподіляються по таких главах:

Глава 1. Підготовка території будівництва.

Глава 2. Основні об'єкти будівництва.

Глава 3. Об'єкти підсобного та обслуговувального призначення.

Глава 4. Об'єкти енергетичного господарства.

Глава 5. Об'єкти транспортного господарства і зв'язку.

Глава 6. Зовнішні мережі та споруди водопостачання, каналізації, тепло- і газопостачання.

Глава 7. Благоустрій та озеленення території.

Глава 8. Тимчасові будівлі та споруди.

Глава 9. Інші роботи та витрати.

Глава 10. Утримання служби замовника і авторський нагляд.

Глава 11. Підготовка експлуатаційних кадрів.

Глава 12. Проектні й вишукувальні роботи.

Крім того, після підсумку глав 1-12 враховуються:

- кошторисний прибуток;
- кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій;
- кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва;
- кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами;
- податки, збори, обов'язкові платежі, встановлені чинним законодавством і не враховані складовими вартості будівництва.

При наявності декількох видів закінчених виробництв або комплексів, кожний з яких має по кілька об'єктів, всередині глави може бути здійснене групування по розділах, найменування яких відповідає назві виробництв (комплексів). У разі відсутності об'єктів, робіт і витрат, що передбачаються

відповідною главою, ця глава пропускається без зміни номерів наступних глав.

Для окремих галузей господарства України і видів будівництва найменування і номенклатура глав зведеного кошторисного розрахунку, а також найменування, кількість і порядок розташування граф у ньому та у формах іншої кошторисної документації можуть бути змінені.

До глави 1 "Підготовка території будівництва" включають кошти на роботи і витрати, пов'язані з відведенням та освоєнням території, що забудовується.

До глави 2 "Основні об'єкти будівництва" включають кошторисну вартість будівель, споруд і видів робіт основного призначення.

До глави 3 "Об'єкти підсобного та обслуговувального призначення" включають кошторисну вартість об'єктів підсобного й обслуговувального призначення: для житлово-цивільного будівництва - господарські корпуси, прохідні, теплиці в лікарняних і наукових містечках, сміттєзбиральники тощо.

До глав 4-7 включають об'єкти, перелік яких відповідає найменуванням глав.

До глави 8 "Тимчасові будівлі та споруди" до граф 4, 5 та 8 включають кошти на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд, необхідних для забезпечення виробничих потреб будов, а також для розміщення і обслуговування працівників будівництва.

До тимчасових будівель і споруд належать виробничі, складські, допоміжні, житлові й громадські будівлі та споруди, необхідні для виконання будівельно-монтажних робіт і обслуговування працівників будівництва, які спеціально будуються або пристосовуються на період виконання будівельних робіт.

Тимчасові будівлі та споруди поділяються на титульні й нетитульні.

Кошти на будівництво титульних тимчасових будівель і споруд включають до глави 8 зведеного кошторисного розрахунку. Розмір згаданих коштів визначається або калькуляційним методом за даними проекту організації будівельних робіт, або за усередненими відсотковими показниками, що надаються Держбудом. Усереднені показники обчислені за видами будівництва і виражені у відсотках від вартості будівельно-монтажних робіт за підсумком глав 1-7 зведеного кошторисного розрахунку вартості будівельних робіт. Вони враховують повний комплекс тимчасових будівель і споруд, необхідних для проведення будівельно-монтажних робіт, а також для обслуговування працівників будівництва в межах будівельного майданчика, з урахуванням можливості пристосування і використання для потреб будівництва існуючих та новозбудованих будівель і споруд сталого типу.

Якщо розмір коштів на зведення та розбирання титульних тимчасових

будівель і споруд в інвесторській кошторисній документації визначено за усередненими показниками, то це є лімітом на відшкодування цих витрат підрядчику.

Кошти на придбання нетитульного тимчасового обладнання (настили, стрем'янки, драбини, перехідні містки, ходові дошки, огорожі при розплануванні будівлі, пристрої з техніки безпеки, інвентарні уніфіковані засоби тощо) враховують у загальновиробничих витратах.

До глави 9 "Інші роботи і витрати" включають кошти на покриття витрат замовника і підрядних будівельно-монтажних організацій, а також на окремі види робіт, що не враховані в кошторисних нормативах. Указані кошти визначають в цілому по будівлі.

До глави 10 "Утримання служби замовника і авторський нагляд" до граф 7 і 8 включають кошти в поточному рівні цін, призначені на:

- *утримання служби замовника (включаючи витрати на технічний нагляд);*
- *проведення авторського нагляду проектними організаціями..*

До цієї ж глави (до граф 7 і 8) включають витрати замовника, пов'язані з проведенням тендерів, введенням об'єкта в експлуатацію. Витрати, пов'язані з проведенням тендерів, визначає замовник. Розмір цих витрат, як правило, не перевищує 0,8 % від загальної кошторисної вартості будівництва (від підсумку за главами 1-9, графа 8).

До глави 11 "Підготовка експлуатаційних кадрів" включають (до граф 7 і 8) кошти на підготовку експлуатаційних кадрів для підприємств, що будуються заново.

До глави 12 "Проектні й вишукувальні роботи" включаються:

- *кошторисна вартість проектно-вишукувальних робіт;*
- *кошторисна вартість експертизи проектно-кошторисної документації;*
- *витрати, пов'язані з випробуванням палъ (та частина робіт, що виконується проектно-вишукувальними організаціями).*

У складі зведеного кошторисного розрахунку в графах 4-8 наводять такі підсумки:

- *по кожній главі (за наявності в главах розділів – по кожному розділу і по главах);*
- *сумарні по главах 1-7, 1-8, 1-9, 1-12;*
- *"разом" по главах 1-12 з урахуванням кошторисного прибутку, коштів на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій, коштів на покриття ризику всіх учасників будівництва, коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами;*
- *"Всього" по зведеному кошторисному розрахунку.*

У кошторисній вартості будівельних робіт враховують кошти на **додаткові витрати** при виконанні будівельних робіт:

- у зимовий період просто неба і в приміщеннях, що не обігріваються, при температурі зовнішнього повітря нижче 0°C ;

- у літній період просто неба при температурі зовнішнього повітря більше $+27^{\circ}\text{C}$.

Розмір коштів визначають за усередненими показниками, вираженими у відсотках від вартості робіт за підсумком глав 1-8 зведеного кошторисного розрахунку (надаються Держбудом). Ці кошти є лімітом на відшкодування підрядчику зазначених витрат тільки при виконанні робіт у зимовий період.

Поділ території України за температурними зонами із зазначенням зимових періодів і коефіцієнтів до середньорічних відсоткових показників наведений у ДБН д.1.1-1-1-2000.

Додаткові витрати при виконанні будівельно-монтажних робіт у літній період просто неба при температурі зовнішнього повітря більше $+27^{\circ}\text{C}$ визначають за усередненим відсотковим показником, що становить 0,35% від вартості будівельно-монтажних робіт за підсумком глав 1-8 зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва. Ці кошти є лімітом замовника для доплат підрядчику тільки при виконанні робіт за умов, що наведені вище.

У складі інвесторської кошторисної документації вказується **загальна кошторисна трудомісткість** будівельних робіт, що визначається як сума нормативної та розрахункової трудомісткості цих робіт, що передбачаються:

- у прямих витратах;

- у загальновиробничих витратах;

- у коштах на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд;

- у додаткових витратах при виконанні будівельних робіт у зимовий період;

- у додаткових витратах при виконанні будівельних робіт у літній період.

Кошторисний прибуток – це кошти, що враховують економічно обґрунтовану величину прибутку підрядної організації від виконання будівельних робіт. Розмір кошторисного прибутку залежить від виду будівельних робіт, технічної та технологічної складності будови, строків будівельних робіт, умов їх фінансування тощо. Визначений на підставі аналізу цих факторів розмір кошторисного прибутку погоджується із замовником. По будовах (об'єктах), будівельні роботи яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ і організацій державної власності, розмір кошторисного прибутку приймають з урахуванням рекомендованих Держбудом за погодженням з Мінекономіки усереднених показників, виражених у гривнях в розрахунку на 1 людино-годину загальної

кошторисної трудомісткості, і позначається у графах 4, 5 і 8 зведеного кошторисного розрахунку.

Розмір коштів на покриття **адміністративних витрат** приймають з урахуванням рекомендованих Держбудом усереднених показників, виражених у гривнях в розрахунку на 1 людино-годину загальної кошторисної трудомісткості, і позначається у графах 4, 5 і 8 зведеного кошторисного розрахунку.

Кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва призначені на відшкодування:

- збільшення вартості обсягів робіт та витрат, характер і методи виконання яких не можуть бути точно визначені при проектуванні і уточнюються при визначенні виконавця робіт (проведенні тендера) або в процесі виконання будівельних робіт;

- збільшення вартості будівництва, спричиненого зміною державних стандартів на окремі матеріали, вироби, конструкції, устаткування тощо.

Розмір цих коштів залежить від стадії проектування, виду будівництва та складності будови і визначається відсотком від підсумку глав 1-12 ЗКР, графа 8, із зазначенням у графах 7, 8.

По будовах (об'єктах), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств державної власності, розмір коштів на покриття ризику всіх учасників будівництва приймають в межах рекомендованих Держбудом усереднених показників.

Кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з **інфляційними процесами**, призначені на відшкодування збільшення вартості трудових і матеріально-технічних ресурсів, спричинене інфляцією, що може відбутися як на початку виконання будівельних робіт, так і упродовж їх. Ці кошти визначають шляхом експертної оцінки, виходячи з галузевої приналежності будови, строків виконання будівельних робіт, прогнозного рівня інфляції та відповідних показників щодо зміни вартості трудових і матеріально-технічних ресурсів у будівництві, які надаватимуться Держбудом щоквартально.

Розрахований таким чином розмір коштів за узгодженням із замовником включається до зведеного кошторисного розрахунку у графах 7 і 8.

Кошти на страхування ризиків замовника включають до зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва за його рішенням в обґрунтованому розмірі, але не більш ніж два відсотки від загальної кошторисної вартості будівництва від підсумку глав 1-12 ЗКР, графа 8, із зазначенням у графах 7, 8.

До зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва включають встановлені чинним законодавством **податки, збори, обов'язкові платежі**, не

враховані складовими вартості будівельних робіт. Розмір цих витрат визначають виходячи з норм і бази для їх нарахування, встановлених відповідними постановами Уряду. Зазначені витрати (збір до Державного інноваційного фонду, податок на додану вартість тощо) включають окремими рядками до граф 7, 8 ЗКР.

Зведений кошторисний розрахунок складається в цілому на будівельній об'єкт, незалежно від числа генеральних підрядних будівельно-монтажних організацій, які беруть участь у виконанні будівельних робіт. При здійсненні поточного ремонту, якщо вартість робіт може бути визначена за одним локальним або об'єктним кошторисом, зведений кошторисний розрахунок не складають. У цьому разі роль зведеного кошторисного розрахунку виконує відповідно локальний або об'єктний кошторис.

Тема 10 Договірна ціна та особливості її узгодження

10.1 Договірна ціна та її види

Договірна ціна (ціна тендерної пропозиції) - це вартість підрядних робіт, за яку підрядна організація, визначена виконавцем робіт, згодна виконати об'єкт замовлення. Договірна ціна входить до складу вартості будівництва і використовується при проведенні взаєморозрахунків. Договірна ціна на виконання будівельних робіт формується претендентом на виконання робіт (генпідрядником) із залученням субпідрядних організацій і погоджується із замовником. У результаті спільного рішення оформляється протокол погодження договірної ціни на будівельну продукцію, який є невід'ємною частиною контракту. Договірні ціни можуть встановлюватися твердими, динамічними й періодичними.

Тверді договірні ціни, як правило, встановлюють для будівництва тривалістю до 1,5 років. Тверді договірні ціни встановлюють незмінними на весь обсяг будівництва і не уточнюють, за винятком випадків, якщо:

а) замовник змінює у процесі будівництва проектні рішення, що викликає зміну обсягів робіт і вартісних показників;

б) у процесі будівництва в проектній документації та інвесторських кошторисах виявлено безперечні помилки, які не були виявлені на стадії тендерної пропозиції та складання договірної ціни, а підрядчик не є виконавцем проектно-кошторисної документації;

в) виникають обставини непереборної сили – надзвичайні обставини і події, які не можуть бути передбачені сторонами під час укладання договору (контракту).

Динамічні договірні ціни встановлюють відкритими і можуть уточнюватися протягом всього строку будівництва, при цьому маса прибутку, врахована в договірній ціні на початок будівництва, не уточнюється, крім випадків, наведених вище.

Періодичні договірні ціни встановлюються відкритими і мають елементи як динамічної, так і твердої договірних цін. Особливість такої ціни полягає в тому, що на обсяги робіт, які плануються на визначений період, як правило, це річний план, встановлюється тверда договірна ціна (фіксована частина ціни). Формування та застосування фіксованої частини періодичної договірної ціни провадиться за правилами як для твердої договірної ціни.

По закінченні періоду, в якому діяла тверда ціна у складі періодичної договірної ціни, вартість залишків робіт може уточнюватися з подальшим встановленням твердої ціни на весь залишок або його частину.

10.2 Порядок формування договірної ціни

Взаємовідносини підрядних організацій із замовниками базуються на прямих договорах і контрактах, що укладаються з переможцями тендерних торгів (тендерів). У договорах(контрактах) висвічуються: умови виконання робіт, їх обсяги, складність, джерела та умови фінансування, умови зміни договірної ціни, порядок взаєморозрахунків тощо.

Ціна пропозиції, за яку претендент (підрядчик) згоден замовлення, розраховується на підставі нормативної потреби в трудових і матеріально-технічних ресурсах, необхідних для здійснення проектних рішень по об'єкту замовлення, і поточних цін на них.

Для розрахунку ціни пропозиції претендента на будівництво об'єкта замовлення замовник надає претенденту (підрядчику) відомість обсягів робіт, що пропонуються, відомість ресурсів до неї з відповідними кошторисними цінами або без цін, або проектно-кошторисну документацію. У ціні пропозиції претендент (підрядник) визначає вартість підрядних робіт, які пропонуються до виконання.

До складу цієї вартості підрядник включає як безпосередні, так і супутні витрати (прямі і загальновиробничі) на будівництво об'єкта замовлення, прибуток, кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій, кошти на покриття ризику у випадках, кошти на сплату податків, зборів, обов'язкових платежів.

До безпосередніх витрат, як прямих, так і загальновиробничих, належать кошти, які підрядчик планує витратити безпосередньо на спорудження об'єкта замовлення, тобто на трудові й матеріально-технічні ресурси. До супутніх витрат належать кошти, які підрядчик планує витратити на будівництво в

цілому, як прямі, так і загальновиробничі витрати на:

- *підготовку території будівництва;*
- *зведення та розбирання (пристосування) титульних тимчасових будівель і споруд;*
- *додаткові витрати, пов'язані з виконанням будівельно-монтажних робіт у зимовий та літній періоди, якщо таке планується проектом організації будівництва.*

При необхідності включають також кошти на:

- *перевезення працівників будівельно-монтажної організації автомобільним транспортом;*
- *відрядження працівників будівельно-монтажної організації на будову;*
- *перебазування структурного виробничого підрозділу будівельно-монтажної організації;*
- *доплати працівникам у зв'язку з втратами часу на проїзд від місця розміщення будівельно-монтажної організації (збірного пункту) до об'єкта будівництва і назад.*

Заробітна плата у складі прямих витрат претендентом розраховується на підставі нормативних трудовитрат на певний обсяг робіт і вартості 1 людино-години, яка відповідає середньому нормативному розряду цих робіт для ланки робітників-будівельників і монтажників та середньому нормативному розрядові ланки робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів. Середній нормативний розряд по видах робіт для ланки робітників-будівельників і монтажників приймається за ресурсними елементними кошторисними нормами, а для ланки робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів, - за ресурсними кошторисними нормами експлуатації будівельних машин і механізмів.

Проте для розрахунку заробітної плати у складі ціни пропозиції претендента можна приймати також середній розряд по об'єкту в цілому. Вартість 1 людино-години, яка відповідає середньому нормативному розряду робіт або за видами робіт, або по будові (об'єкту) в цілому, визначають виходячи з середньомісячної заробітної плати на одного працівника в режимі повної зайнятості, яку претендент (підрядник) планує отримувати на об'єкті замовлення, і показника середньомісячної норми тривалості робочого часу, встановленого Міністерством праці, розраховується за формулою

$$Влг = \frac{ЗПн}{Пснтрч}, \quad (10.1)$$

де *Влг* - вартість людино-години, що відповідає середньому нормативному розряду робіт, грн.;

$ЗПн$ - середньомісячна заробітна плата на одного працівника в режимі повної зайнятості, яку претендент планує отримувати на об'єкті замовлення, грн.;

$Пснтрч$ - показник середньомісячної норми тривалості робочого часу, встановлений Міністерством праці, люд.-год.

Визначена таким чином вартість 1 людино-години відповідає певному середньому нормативному розрядові робіт. Для визначення вартості людино-години, яка відповідає будь-якому іншому розрядові робіт, що передбачені проектом, до цієї вартості застосовують міжрозрядні коефіцієнти, враховані у рекомендованих Держбудом показниках усередненої вартості 1 людино-години за розрядами робіт у будівництві.

Для проведення експрес-розрахунку витрат на оплату праці у складі ціни своєї пропозиції претендент (підрядник) може використовувати таку формулу:

$$Воп = \frac{T_k \times ЗПн}{Пснтрч}, \quad (10.2)$$

де $Воп$ - витрати на оплату праці у складі ціни пропозиції претендента, грн.;

T_k - кошторисна трудомісткість робіт, що передбачаються у прямих та загальновиробничих витратах, коштах на зведення і розбирання титульних тимчасових будівель і споруд, додаткових витратах при виконанні будівельно-монтажних робіт у зимовий та літній періоди, люд.-год.;

$Пснтрч$ - показник середньомісячної норми тривалості робочого часу, визначений на підставі даних Мінпраці, люд.-год.;

$ЗПн$ - середньомісячна заробітна плата на одного працівника в режимі повної зайнятості, яку претендент планує отримувати на об'єкті замовлення, грн.

У ціні своєї пропозиції претендент (підрядник) враховує економічно обґрунтований прибуток, який він планує отримати від виконання робіт, що пропонуються.

На розмір прибутку має вплив значна кількість факторів, у тому числі такі:

- вид будівельних робіт;
- технічна та технологічна їх складність;
- строки виконання будівельних робіт;
- спосіб фінансування будівництва;
- кон'юнктура ринку трудових ресурсів та будівельних організацій, спроможних виконати роботи по об'єкту замовлення в даному регіоні, тощо.

По будовах (об'єктах), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ і організацій державної власності, розмір прибутку, якщо він планується, як правило, приймають в межах усереднених показників, рекомендованих Держбудом за погодженням з Мінекономіки.

У ціні своєї пропозиції претендент (підрядник) може враховувати кошти на покриття ризику, пов'язаного з виконанням робіт, що пропонуються, розмір якого залежить від сукупності цілого ряду факторів, у тому числі:

- *стадії проектування;*
- *виду будівельних робіт;*
- *технічної та технологічної складності будівельних робіт;*
- *строків їх виконання;*
- *способів фінансування;*
- *оснащеності будівельної організації матеріально-технічними ресурсами, необхідними для виконання робіт на об'єкті замовлення, і наявності робітників відповідної кваліфікації тощо;*
- *виду договірної ціни, що пропонується за умовами тендера.*

Зазначені кошти враховуються:

- а) при твердій договірній ціні - як правило, в розмірі не більше 1,5 %;
- б) при динамічній договірній ціні - як правило, не враховується;
- в) при періодичній договірній ціні - як правило, в розмірі не більше 1,0 %.

Розмір цих коштів цілком залежить від повної інформації про об'єкт замовлення та способи виконання робіт, яка зменшує небезпеку непередбачених ситуацій на будівельному майданчику при виконанні робіт.

Під час вивчення проектної документації претендент вивчає можливість виникнення ризику для себе і, обчислюючи ціну своєї пропозиції, визначає умови, що запобігали б виникненню ризикових ситуацій або компенсували б його втрати на такий випадок.

Аналіз ризику має своєю метою розгляд можливих ризикових ситуацій, імовірність настання відповідних подій і втрат претендента, а також можливостей їх компенсації, що необхідно передбачити в контракті.

При аналізі ризику, що може виникнути під час спорудження об'єкта, доцільно виділити такі його групи:

- а) ризик, пов'язаний з проектною документацією. Слід враховувати імовірність того, що під час виконання контракту виникатимуть непередбачені проектом роботи або передбачені в проекті обсяги робіт не відповідатимуть дійсності. Зменшення такого ризику можна досягти шляхом детальної перевірки технічної документації і усунення припущених помилок. При цьому особливу увагу слід приділяти проблемам, що можуть виникнути на

будівельному майданчику: непередбачений стан ґрунту, наявність комунікацій, не нанесених на генеральному плані, тощо. Щоб уникнути таких ситуацій, претендент має перевірити, чи були проведені геологічні дослідження, і ознайомитися з їх висновками. Крім того, претенденту слід самостійно обстежити будівельний майданчик і з'ясувати із замовником всі необхідні питання. Основні дії претендента після виявлення ризику, пов'язаного з проектною документацією, слід спрямувати на те, щоб вимагати від замовника внесення необхідних змін у проектну документацію. Компенсацію ризику, усунути який немає можливості, слід враховувати в ціні пропозиції;

б) ризик, пов'язаний із зовнішніми причинами й аварійними ситуаціями. Слід враховувати імовірність повені, землетрусу, стихійного лиха, аварій тощо. Названі події створюють для претендента загрозу значних матеріальних втрат, але імовірність їх настання може оцінюватися по-різному. Відшкодування додаткових витрат підрядчика у зазначених випадках має передбачатися умовами контракту;

в) комерційний ризик претендента. До такого ризику відносяться умови, що передбачені у проекті контракту і можуть призвести до погіршення фінансового стану претендента (розмір авансового платежу; порядок оплати виконаних робіт та вид контрактної ціни, за якими здійснюватимуться розрахунки; порядок вирішення претензій замовника і підрядчика тощо).

Аналіз комерційного ризику здійснюється шляхом уважного розгляду всіх пунктів проекту контракту (зокрема, особливих умов контракту) і визначення їх впливу на фінансове становище підрядної організації.

Розглядаючи пункти проекту контракту, претендент має оцінити їх прийнятність для себе і ризик для фінансового стану, з яким вони пов'язані (порядок змін проектної документації та обсягів робіт у процесі виконання будівельних робіт, порядок страхування ризику, фінансові гарантії тощо).

При залученні претендентом для виконання предмета замовлення субпідрядчиків кожен з них має аналізувати власний ризик і передбачати його компенсацію у ціні пропозиції.

10.3 Особливості узгодження договірних цін

При погодженні договірної ціни замовник, розглядаючи її складові, перевіряє вартість матеріальних ресурсів, яка не повинна перевищувати ту, що склалася в регіоні за цінами виробників, окрім випадків, підтверджених відповідними обґрунтуваннями й розрахунками.

До таких випадків, зокрема, належать:

- *особливі вимоги до технічних характеристик та якості матеріалів, виробів і конструкцій;*
- *технологічні умови здійснення будівництва.*

Після погодження договірної ціни складають контракт на виконання робіт. У контракті зазначають документ, покладений в основу визначення вартісних показників; позначають вид договірної ціни: тверда, динамічна або періодична; порядок та терміни уточнення договірної ціни; умови фінансування та розрахунків за обсяги виконаних робіт; гарантії замовника і підрядчика тощо.

Уточнення динамічних договірних цін проводять виходячи зі співставлення регіональних рівнів цін матеріально-технічних ресурсів на час узгодження договірної ціни, середньої їх змінені на момент уточнення і цін ресурсів, пред'явлених підрядником. За необхідності може проводитися уточнення вартості окремих складових вартості будівельної продукції чи конкретних видів робіт та ресурсів, що обумовлюється у контракті.

Якщо вартість матеріально-технічних ресурсів, пред'явлена підрядником, вища за середнє збільшення цін по таких ресурсах в регіоні, рішення щодо рівня уточнених вартісних показників і джерел покриття різниці приймається замовником на основі відповідних обґрунтувань підрядчика.

Уточнення динамічної частини періодичної договірної ціни здійснюється за правилами як для динамічних договірних цін.

Розбіжності, що виникають між учасниками будівництва в період формування договірних цін і взаєморозрахунків за обсяги виконаних робіт, розглядаються відповідними службами місцевих органів виконавчої влади і Держбудом України. Остаточне рішення приймають у встановленому законодавством України порядку. Взаєморозрахунки за обсяги виконаних робіт проводяться за період, встановлений у контракті (щомісячно, за етап тощо).

За твердої договірної ціни взаєморозрахунки проводяться на підставі виконаних обсягів робіт та їхньої вартості, визначеної в договірній ціні.

При динамічній договірній ціні:

1. Вартість прямих витрат при взаєморозрахунках за обсяги виконаних робіт визначається на підставі нормативних витрат трудових і матеріально-технічних ресурсів, виходячи з фізичних обсягів виконаних робіт та уточнених цін ресурсів, передбачених у договірній ціні. Кошти на покриття решти статей загальновиробничих витрат і рівень заробітної плати працівників, заробітна плата яких враховується у загальновиробничих витратах, уточнюють в порядку, передбаченому контрактом.

При взаєморозрахунках за обсяги виконаних робіт кошти на покриття витрат підрядчика на зведення або пристосування тимчасових будівель і споруд

визначають або на підставі виконавчого кошторису, погодженого із замовником, і фактично збудованих (пристосованих) будівель і споруд з урахуванням рішень проекту організації будівництва, або за відсотковими показниками, які надаються Держбудом, що обумовлюється контрактом. У разі, якщо кошти на покриття цих витрат при взаєморозрахунках визначаються за відсотковими показниками, зворотні суми встановлюють в розмірі 15% від маси зазначених коштів.

При взаєморозрахунках за обсяги робіт, що виконувалися в зимовий період, передбачені на це в договірній ціні кошти уточнюють у таких випадках:

- коли в окремі місяці, що належать до зимового періоду, спостерігається температура повітря вище нуля загалом не менш ніж 8 робочих днів на місяць. На роботи, що виконувалися в такі дні, не враховуються додаткові витрати на подорожчання будівельно-монтажних робіт у зимовий період;

- якщо натомість у місяці, що не належить до зимового періоду, спостерігається температура повітря нижче нуля також загалом не менш ніж 8 робочих днів на місяць, тоді на роботи, що виконувалися в такі дні, враховуються додаткові витрати на подорожчання будівельно-монтажних робіт у зимовий період;

- якщо місцевості, де виконуються будівельно-монтажні роботи, зазнають впливу вітрів швидкістю понад 10 м/с, до суми додаткових витрат на подорожчання будівельно-монтажних робіт у зимовий період, виконуваних у такі дні, замовником можуть здійснюватися доплати залежно від кількості вітряних днів у зимовий період.

Підставою для оплати додаткових витрат, пов'язаних з впливом вітрів швидкістю понад 10 м/с у зимовий період, є довідки місцевих органів гідрометеорологічної служби. Вказані додаткові витрати розраховуються або калькуляційним методом, або на підставі усереднених показників.

Якщо в договірній ціні не передбачені кошти на додаткові витрати, пов'язані з виконанням будівельно-монтажних робіт у літній період, то при взаєморозрахунках за наявності зазначених умов вони відшкодовуються підряднику додатково в порядку, передбаченому контрактом.

За періодичної договірної ціни вартість виконаних підрядних робіт визначається за правилами як для твердої договірної ціни.

Незалежно від виду договірної ціни і способів взаєморозрахунків при виявленні в розрахунках за виконані роботи (форми N КБ-2в "Акт приймання виконаних підрядних робіт" та N КБ-3 "Довідка про вартість виконаних підрядних робіт та витрати, які були відповідно оформлені й оплачені за попередні періоди" безперечних помилок і порушень чинного порядку визначення вартості будівництва загальна вартість виконаних підрядних робіт підлягає уточненню з моменту виявлення зазначених помилок.

При взаєморозрахунках за обсяги виконаних робіт зворотні суми від розбирання конструкцій, знесення будівель і споруд, внаслідок чого одержано матеріальні ресурси, придатні для подальшого використання на тій самій будові, визначають на підставі їх номенклатури, кількості та обґрунтованих цін.

За підсумком договірної ціни в окремих випадках, обґрунтованих розрахунком, можуть враховуватися додаткові кошти на розвиток власної бази підрядних організацій, а також на поновлення їх парку будівельних машин і механізмів.

Розрахунок, який обґрунтовує потребу й розміри цих коштів, складають з урахуванням термінів будівництва (реставрації, ремонту) об'єктів, питомої ваги робіт, що виконуються для конкретного інвестора, в загальному обсязі робіт та інших факторів. Кошти витрачаються цільовим призначенням і не відносяться на балансову вартість об'єкта (будови). Умови врахування цих коштів та їх витрачання обумовлюються контрактом.

Визначення прибутку для субпідрядних організацій можна здійснювати або виходячи із загальної маси прибутку на будову (об'єкт) і питомої ваги обсягу будівельно-монтажних робіт, що їм доручається для виконання, в загальному обсязі будівельно-монтажних робіт будови (об'єкта), або виходячи з нормативно-розрахункових трудовитрат на ці обсяги та усереднених показників, що надані Держбудом, за видами робіт, або будь-яким іншим способом, встановленим сторонами (генпідрядником та субпідрядником) і обумовленим контрактом.

СПИСОК ДЖЕРЕЛ

Нормативні документи

1. Збірник єдиних середніх кошторисних цін на матеріали, вироби та конструкції (ЗЕКЦ – 97). Частина 1-5 / Держбуд України. - К., 1997.
2. Інструкція про склад, порядок розробки, узгодження і затвердження проектно-кошторисної документації на капітальний ремонт житлових будівель (ВСН 55-87).
3. Лист Державного комітету України з будівництва та архітектури, Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства «Щодо складу проектно-кошторисної документації на капітальний ремонт житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення та благоустрою, затвердження проектно-кошторисної документації і визначення вартості ремонтів на всіх стадіях їх здійснення» N 7/8-134, N 4/3-260 від 24.05.2005 р.
4. Поточні одиничні розцінки на виконання будівельно-монтажних робіт / Держбуд України, - К., 2007.
5. Правила определения стоимости строительства. ДБН Д.1.1-1-2000 / Госстрой Украины. -К., 2000.
6. Проектування. Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектно-кошторисної документації для будівництва. ДБН А.2.2-3-2004 / Держбуд України – К., 2004.
7. Ресурсні елементні кошторисні нормативи на ремонтно-будівельні роботи. ДБН Д.2.4 – 2000 / Держбуд України. – К., 2000.
8. Усредненные коэффициенты к оптовым ценам, учтенным в сборниках единых средних сметных цен на материалы, изделия и конструкции (ЗЕКЦ-97)// Сб. „Ценообразование в строительстве” / Госстрой Украины -2007- № 12.

Навчально-методичні матеріали

1. Александров В.Т., Касьяненко Т.Г. Ценообразование в строительстве. – СПб, 2000.
2. Економіка будівництва. : Навч. посібник. / За ред. О.С. Іванілова. – Х.: Вища школа, 2001. – 584 с.
3. Комаровский П.Е. Сметное нормирование и ценообразование строительных работ. – М.: Финансы и статистика, 1989. – 300 с.
4. Прокопишин А.П. Капитальный ремонт зданий : Справочник инженера-сметчика. В 2 т. – М.: Стройиздат, 1991.
5. Сметное дело. Справочное пособие. – Строительство – современные технологии. – Ивано-Франковск, 2006. – 612 с.
6. Хайкин Г.М. Сметное дело в строительстве: Уч. пособие для вузов. – М.: Стройиздат, 1991. – 335 с.
7. Зінковська А.І. Ціноутворення у будівництві : Навч.-методичний посібник / А. І. Зінковська. – Х. : ХДАМГ, 2002. – 160 с.
8. Экономика строительства /Под. ред. Степанова И.С. и др.. – М.: Юрайт, 1997. – 416 с.

Додаток А

(назва організації,
що затверджує)

ЗАТВЕРДЖЕНО
" ____ " _____ 200_ р.

Дефектний акт

На ремонт _____
(найменування об'єкту)

Умови виконання робіт _____

Обсяги виконання робіт

N з/п	Найменування робіт і витрат	Одиниця виміру	Кількість	Примітки
1	2	3	4	5

Склав _____
(організація, посада, підпис, ініціали, прізвище)

Перевірив _____
(організація, посада, підпис, ініціали, прізвище)

Локальний кошторис №

(найменування робіт і витрат, найменування об'єкта)

Підстава: Кошторисна вартість _____ тис. грн.
 креслення (специфікації) № ____ Кошторисна трудомісткість _____ тис.люд.-год.
 Кошторисна заробітна плата _____ тис. грн.
 Середній розряд робіт _____ розряд
 Складена в поточних цінах на _____ 200 ____ р.

№ п/п	Шифр і номер позиції нор- мативу	Наймену вання робіт і витрат, одиниця виміру	Кіль- кість	Вартість одиниці, грн.		Загальна вартість, грн.		Витрати праці робітників, люд.-год, не зайнятих на обслуговуванні машин		
				Усь- ого	Експлу- атації ма- шин	Усього	Заробітної плати	Експлу- атації машин	Обслуговуюч их машини	
				заро- бітної плати	у тому числі заробіт- ної плати			у тому числі заробітно ї плати	на одиницю	усього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Разом прямі витрати, в тому числі:										
- вартість матеріалів, виробів та конструкцій;										
- всього на заробітну плату;										
Загально-виробничі витрати:										
- трудомісткість в загально-виробничих витратах;										
- заробітна плата в загально-виробничих витратах.										
Всього за кошторисом										
Кошторисна трудомісткість										
Кошторисна заробітна плата										

Склав _____
 (посада, підпис , ініціали , прізвище)

Перевірив _____
 (посада, підпис , ініціали , прізвище)

Відомість ресурсів до локального кошторису

№ п/п	Шифр ресурсу	Найменування	Одиниця виміру	Кіль- кість	Поточна ціна за одиницю, грн	У тому числі		
						Відпускна ціна, грн	Транс- портна скла- дова, грн	Заготі- вельно- складські витрати, грн
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Витрати праці								
1	+	Витрати праці робітників- будівельників	люд.-год	+	+	-	-	-
2	-	Середній розряд робіт, що виконуються робітниками- будівельниками	розряд	+	-	-	-	-
3	+	Витрати праці робітників- монтажників	люд.-год	+	+	-	-	-
4	-	Середній розряд робіт, що виконуються робітниками- монтажниками	розряд	+	-	-	-	-
5	+	Витрати праці робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні машин	люд.-год	+	+	-	-	-
6	-	Середній розряд праці робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні машин	розряд	+	-	-	-	-
7	+	Витрати праці робітників, заробітна плата яких враховується в накладних витратах	люд.-год.	+	+	-	-	-
8	+	Витрати праці працівників, заробітна плата яких передбачена в загальновиробничих витратах	люд.-год.	+	+	-	-	-
		Разом кошторисна трудомісткість	люд.-год.	+	-	-	-	-
		Середній розряд робіт	розряд	+	-	-	-	-

2. Будівельні машини та механізми								
1	+	Машини та механізми	маш.-год	+	+	-	-	-
2	+	Перевезення ґрунту	т	+	+	-	-	-
3. Будівельні матеріали, вироби та конструкції								
1	+	Будівельні матеріали, вироби та конструкції	+	+	+	+	+	+

Поточні ціни матеріальних ресурсів прийняті за станом на _____

Склав _____
[посада, підпис (ініціали, прізвище)]

Перевірів _____
[посада, підпис (ініціали, прізвище)]

Умовні позначення: “+” - заповнюється
“ - ” - не заповнюється

Додаток Г

Кошторис у сумі _____ тис. грн.

Затверджено

Замовник _____

[посада, підпис (ініціали, прізвище)]

« _____ » _____ 20__ р.

Об'єктний кошторис № _____

на будівництво _____

(найменування об'єкта)

Кошторисна вартість _____ тис. грн.

Кошторисна трудомісткість _____ тис. люд. - год.

Кошторисна заробітна плата _____ тис. грн.

Вимірник одиничної вартості _____

№ п/п	Номери кошторисів і кошторисних розрахунків	Наймену- вання робіт і витрат	Кошторисна вартість, тис. грн.					Кошторисна трудоміст- кість, тис. люд.-год	Кошторисна заробітна плата, тис. грн	Показники одиничної вартості
			буді- вельних робіт	монтаж- них робіт	установ- лення меблів і інвен- тарю	інших витрат	усього			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Головний інженер проекту _____

(підпис, ініціали, прізвище)

Начальник _____

(найменування)

відділу _____

(підпис , ініціали, прізвище)

Склав _____

(посада, підпис, ініціали, прізвище)

Перевірів _____

(посада, підпис, ініціали, прізвище)

(посилання на документ про затвердження)

" ____ " _____ 200 ____ р.

Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва № ____

(найменування будівництва)

Складений у поточних цінах за станом на " ____ " _____ 20 ____ р.

№ п/п	Номери кошторисів і кошто- рисних розрахунків	Найменування розділів, об'єктів, робіт і витрат	Кошторисна вартість, тис. грн.			Інші витрати, тис. грн.	Загальна кошторисна вартість, тис. грн.
			будівельних робіт	монтажних робіт	устаткування, меблів і інвентарю		
1	2	3	4	5	6	7	8
		Разом по главах 1-12	+	+	+	+	+
		Кошторисний прибуток (П)	+	+	-	-	+
		Кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва (Р)	-	-	-	+	+
		Кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами (И)	-	-	-	+	+
		Разом (гл. 1-12+П+Р+И)	+	+	+	+	+

		Податки, збори, обов'язкові платежі, встановлені діючим законодавством і не враховані складовими вартості будівництва (без ПДВ)	-	-	-	+	+
		Разом	+	+	+	+	+
		Податок на додану вартість	-	-	-	+	+
		Всього за зведеним кошторисним розрахунком	+	+	+	+	+
		Зворотні суми	-	-	-	-	+

Директор (або головний інженер)
проектної організації _____
[підпис(ініціали, прізвище)]

Головний інженер проекту _____
[підпис (ініціали, прізвище)]

Начальник _____ відділу _____
(найменування) [підпис (ініціали, прізвище)]

Узгоджено:
Замовник _____
[посада, підпис (ініціали, прізвище)]

Навчальне видання

ВОЛКОВА Мілиця Вячеславівна

Конспект лекцій
з дисциплін
**«ОРГАНІЗАЦІЯ
ПРОЕКТНО-КОШТОРИСНОЇ СПРАВИ»,
«ПРОЕКТНО-КОШТОРИСНА СПРАВА
РЕМОНТУ ЖИТЛА ТА БУДІВЕЛЬ»**

*(для студентів усіх форм навчання напряму підготовки
6.030601 „Менеджмент”)*

Відповідальний за випуск *М. К. Гнатенко*

За авторською редакцією

Комп'ютерний набір *М. В. Волкова*

План 2013, поз. 97Л

Підп. до друку 25.10.2013
Друк на ризографі
Зам. №

Формат 60 x 84/16
Ум. друк. арк. 3,0
Тираж 50 пр.

Видавець і виготовлювач:
Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Революції, 12, Харків, 61002
Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 4705 від 28.03.2014