

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя

Курс лекцій з дисципліни

**Кошторисна справа та управління  
будівельними проектами**

Частина I

**Кошторисна справа**



**Тернопіль, 2016**

УДК 338.5+69

**Рецензенти:**

*Андрушків Богдан Миколайович* – д.е.н., професор, завідувач кафедри менеджменту інноваційної діяльності та підприємництва ТНТУ імені Івана Пулюя;

*Ковальчук Ярослав Олексійович* – к.т.н., доцент, завідувач кафедри будівельної механіки ТНТУ імені Івана Пулюя;

Мельник Л.М. Кошторисна справа: конспект лекцій для студентів спеціальності 192 «Будівництво та цивільна інженерія» / Л.М. Мельник. – Тернопіль: ТНТУ, 2016. – 116 с.

Курс лекцій з дисципліни «Кошторисна справа та управління будівельними проектами», Частина І. «Кошторисна справа» схвалено та рекомендовано до друку на засіданні кафедри менеджменту інноваційної діяльності та підприємництва Тернопільського національного технічного університету імені Івана Пулюя, протокол від 29 серпня 2016 року №1.

---

# Зміст

---

## МОДУЛЬ I

### Тема 1. ЦІНОУТВОРЕННЯ В БУДІВНИЦТВІ В УМОВАХ НОВОГО ГОСПОДАРСЬКОГО МЕХАНІЗМУ

<b>1.1.</b> Особливості формування та встановлення ціни на будівельну продукцію в Україні .....	7
<b>1.2.</b> Поняття кошторису та кошторисної вартості будівництва .....	9
<b>1.3.</b> Історія розвитку кошторисної справи в Україні .....	12
<b>1.4.</b> Органи державного контролю (нагляду) та моніторингу у сфері ціноутворення будівельної галузі .....	16
<b>1.5.</b> Зарубіжний досвід ціноутворення в будівництві .....	18

### Тема 2. СУЧАСНА МЕТОДИЧНА І КОШТОРИСНО- НОРМАТИВНА БАЗА ЦІНОУТВОРЕННЯ В БУДІВНИЦТВІ

<b>2.1.</b> Механізм ціноутворення та принципи визначення цін у будівельній галузі .....	21
<b>2.2.</b> Методи визначення ціни у будівництві .....	23
<b>2.3.</b> Національні стандарти з кошторисного нормування у будівництві .....	25
<b>2.4.</b> Кошторисно-нормативна база ціноутворення в будівництві .....	27
<b>2.5.</b> Комп'ютерно-інформаційне забезпечення процесу визначення вартості будівництва на всіх стадіях його здійснення .....	29

### **Тема 3. ІНВЕТОРСЬКА КОШТОРИСНА ДОКУМЕНТАЦІЯ**

<b>3.1.</b> Елементи будівництва .....	30
<b>3.2.</b> Види інвесторської кошторисної документації .....	31
<b>3.3.</b> Склад інвесторської кошторисної документації .....	33

### **Тема 4. ВИЗНАЧЕННЯ КОШТОРИСНОЇ ВАРТОСТІ ПРОЕКТНИХ РОБІТ ТА ЕКСПЕРТИЗИ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА БУДІВНИЦТВО**

<b>4.1.</b> Загальні положення визначення кошторисної вартості проектних робіт .....	36
<b>4.2.</b> Методи визначення кошторисної вартості проектних робіт .....	38
<b>4.3.</b> Визначення ціни пропозиції (договірної ціни) на виконання проектно-вишукувальних робіт .....	44
<b>4.4.</b> Визначення вартості експертизи проектно-вишукувальної документації на будівництво .....	45

### **Тема 5. ВИЗНАЧЕННЯ ОБСЯГІВ РОБІТ З БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТА**

<b>5.1.</b> Правила визначення обсягів робіт .....	47
<b>5.2.</b> Розрахунок обсягів робіт за розділами локального кошторису ...	49
<b>5.2.1.</b> Обсяг земельних робіт .....	54
<b>5.2.2.</b> Обсяг робіт з влаштування фундаментів .....	54
<b>5.2.3.</b> Обсяг робіт з влаштування каркасів будівель .....	56
<b>5.2.4.</b> Обсяг робіт з влаштування покрівель .....	57
<b>5.2.5.</b> Обсяг робіт з влаштування прорізів .....	58
<b>5.2.6.</b> Обсяг робіт з влаштування підлоги .....	59
<b>5.2.7.</b> Обсяг робіт з влаштування лоджій, балконів, козирків .....	59
<b>5.2.8.</b> Обсяг оздоблювальних робіт .....	60
<b>5.2.9.</b> Обсяг інших робіт.....	61

---

---

## МОДУЛЬ II

### Тема 6. РОЗРАХУНОК РОЗМІРУ КОШТОРИСНОЇ ЗАРОБІТНОЇ ПЛАТИ

- 6.1.** Розрахунок розміру кошторисної заробітної плати, який враховується при визначенні вартості будівництва на стадії складання інвесторської кошторисної документації ..... 63
- 6.2.** Визначення розміру кошторисної заробітної плати при складанні ціни тендерної пропозиції учасника конкурсних торгів (договірної ціни) та при проведенні взаєморозрахунків за обсяги виконаних будівельних робіт ..... 68

### Тема 7. ВИЗНАЧЕННЯ ІНШИХ ПРЯМИХ ВИТРАТ У ВАРТОСТІ БУДІВНИЦТВА

- 7.1.** Розрахунок вартості експлуатації будівельних машин і механізмів ..... 69
- 7.2.** Розрахунок вартості матеріалів, виробів і конструкцій ..... 78

### Тема 8. ВИЗНАЧЕННЯ ЗАГАЛЬНОВИРОБНИЧИХ І АДМІНІСТРАТИВНИХ ВИТРАТ ТА ПРИБУТКУ У ВАРТОСТІ БУДІВНИЦТВА

- 8.1.** Визначення загальновиробничих витрат ..... 81
- 8.2.** Визначення адміністративних витрат ..... 84
- 8.3.** Визначення кошторисного прибутку ..... 84

## **Тема 9. СКЛАДАННЯ ЛОКАЛЬНИХ ТА ОБ'ЄКТНИХ КОШТОРИСІВ ТА ВІДОМОСТЕЙ РЕСУРСІВ ДО НИХ**

<b>9.1.</b> Порядок складання локальних кошторисів та відомостей ресурсів до них .....	86
<b>9.2.</b> Порядок складання об'єктних кошторисів .....	90
<b>9.3.</b> Порядок складання локальних та об'єктних кошторисних розрахунків .....	91

## **Тема 10. МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ ЗВЕДЕНОГО КОШТОРИСУ ВАРТОСТІ БУДІВЕЛЬНОГО ВИРОБНИЦТВА**

<b>10.1.</b> Порядок складання зведених кошторисних розрахунків вартості будівництва .....	93
<b>10.2.</b> Врахування у кошторисних розрахунках вартості будівництва коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами .....	100
<b>10.3.</b> Порядок складання зведень витрат .....	100
<b>10.4.</b> Порядок складання відомості кошторисної вартості будівництва об'єктів, що входять до пускового комплексу .....	101
<b>10.5.</b> Додаткові вимоги до розроблення кошторисної документації на розширення, реконструкцію і технічне переоснащення підприємств, будівель і споруд .....	103
<b>10.6.</b> Загальні правила оформлення інвесторської кошторисної документації .....	104

## **Тема 11. ДОГОВІРНА ЦІНА ТА ОСОБЛИВОСТІ ЇЇ УЗГОДЖЕННЯ**

<b>11.1.</b> Договірна ціна та її види .....	105
<b>11.2.</b> Ціна тендерної пропозиції .....	106
<b>11.3.</b> Особливості узгодження договірних цін .....	112

## **РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА**

---

## Тема 1.

# ЦІНОУТВОРЕННЯ В БУДІВНИЦТВІ В УМОВАХ НОВОГО ГОСПОДАРСЬКОГО МЕХАНІЗМУ



- 1.1.** Особливості формування та встановлення ціни на будівельну продукцію в Україні.
  - 1.2.** Поняття кошторису та кошторисної вартості будівництва.
  - 1.3.** Історія розвитку кошторисної справи в Україні.
  - 1.4.** Органи державного контролю (нагляду) та моніторингу у сфері ціноутворення будівельної галузі.
  - 1.5.** Зарубіжний досвід ціноутворення в будівництві.
- 

### 1.1. Особливості формування ціни на будівельну продукцію в Україні

В ринковій економіці усе зводиться до грошових відносин, що визначається цінами на ресурси і готову продукцію. В умовах вільного ринкового ціноутворення і приватного будівництва кошторисна справа стала актуальною і широко затребуваною усіма учасниками інвестиційно-будівельного комплексу.

Кошторисна вартість і ринкова вартість – різні величини. Ринкова ціна формується під впливом закону ринку, тобто попитом і пропозицією з врахуванням вітчизняної специфіки, а також суб'єктивними факторами (за даними ЗМІ, 45% в ціні на житло – витрати підрядників на компенсацію

---

бюрократичних і корупційних складових). Кошторисна вартість – це нормативна ціна, що визначається на основі проекту (робочих ескізів, відомостей), обсягів роботи, кошторисних норм, розцінок та інших даних.

Ринкова ціна призначена для покупця, а кошторисна – для підрядника. Різниця дістається забудовнику (інвестору), прибуток якого на даний час становить більше 60% від собівартості. Це пов'язано, перш за все, з дисбалансом попиту і пропозиції.

Така ситуація склалася на первинному, а згодом і на вторинному ринках житла. В розвинених країнах у масовому будівництві нормальним вважається прибуток 8-12% від собівартості (при інфляції близько 4%).

Без втручання держави в будівельні справи проблему доступного житла в Україні не вирішити, оскільки забудовники за таких цін і проблем недостатньо зацікавлені у значному збільшенні кількості продукції.

Будівельна продукція повинна реалізуватися за кошторисною вартістю, особливо якщо вона складена на основі найбільш ринкового, ресурсного методу за поточними цінами на ресурси. Для цього держава повинна відігравати активну роль у будівництві доступного житла в інтересах незаможного населення, включаючи і середній клас. Тоді не буде такого становища, що норми витрат ресурсів і одиничні розцінки, що визначаються на їхній основі – державні, а ціни на будівельну продукцію приватні підприємства (збудовники) встановлюють ринкові.

Ціноутворення в будівництві проходить певні етапи. Перш за все слід знати об'єкт ціноутворення, тобто що потрібно оцінити, який об'єкт чи комплекс робіт. Далі необхідно в'яснити і вивчити попит і пропозицію на об'єкт ціноутворення. Після цього корисно згадати, що в будівництві застосовують три методи ціноутворення: за витратами, попитом покупців і на основі цін конкурентів. Наступний етап – це аналіз витрат будівництва. Потім варто здійснити аналіз цін конкурентів. В економіці завжди все потрібно порівнювати (не дарма говорять: «Усе пізнається в порівнянні»). Передостанній етап – це вибір методу розроблення кошторису. Використовуються декілька методів, основними з яких на даний час є ресурсний і базисно-індексний. За домовленістю із замовником слід визначитися з методом складання кошторисів, відобразити це в договорі підряду і приступати до останнього етапу ціноутворення: розроблення кошторисів і визначення договірної ціни.

Варто додати, що в сучасному будівництві основними методами ціноутворення є попит покупців і ціни конкурентів. Витрати виробництва відійшли на другий план, оскільки їх вартість росте лише в межах інфляції. Сучасним забудовникам цього мало. Попит високий, оскільки покупці, що диктують



---

попит, знають, що нерухомість є надійним способом збереження і примноження доходів.

Ціни ростуть не лише на житло. Відбувається постійне зростання цін і тарифів на комунальні послуги, паливо, транспортні перевезення, телефон, Інтернет, електроенергію, хліб, молоко і т.д. У зв'язку з цим, а не в результаті росту продуктивності праці, як мало б бути, вимушено піднімають заробітні плати і пенсії. Головною причиною росту цін є гонитва за прибутком, посередницькі і спекулятивні операції.

Будівельна продукція відзначається певною специфікою і має індивідуальний характер. Цим обумовлені деякі особливості ціноутворення у будівництві, основними з яких є такі:

- у формуванні ціни на будівельну продукцію одночасно приймають участь замовник, підрядна організація і проектувальник;
- вартість будівельної продукції значною мірою залежить від місця будівництва, регіональних і природно-кліматичних умов;
- особливості обліку кошторисного прибутку і формування вартості експлуатації машин і механізмів;
- вартість будівельної продукції і робіт визначається кошторисом на основі проекту (робочої документації), кошторисних норм, цін на ресурси, розцінок та інших даних.

## 1.2. Поняття кошторису та кошторисної вартості будівництва

**Кошторис** – це документ, де визначена і розрахована вартість майбутнього будівництва, у якій відображається кількість виконуваних робіт і обсяг матеріальних ресурсів, які планується задіяти для реалізації планової діяльності.

Цей документ допоможе організувати і спланувати витрати на придбання матеріалів, роботу, яку виконують будівельники, і додаткові витрати, які неминучі при будь-якому будівництві.

Наявність документа, у якому вказані всі розрахунки з вартості будівельних робіт, витрати на матеріали, заробітну плату і витрати на експлуатацію машин, дозволить знайти виконавця і обговорити з ним ціну. Він також дозволяє значно скоротити грошові витрати, витрати матеріальних ресурсів, контролювати терміни будівництва або ремонту. Будівельний кошторис – це основа для укладання договору за реальною вартістю.

---

Для визначення вартості будівництва використовуються різні форми кошторисної документації.

- ⇒ На стадії проектування у складі проектно-кошторисної документації розробляється інвесторська кошторисна документація. Підсумкова вартість будівництва визначається в Зведеному кошторисному розрахунку вартості будівництва, зведення витрат (за необхідності).
- ⇒ На стадії формування ціни пропозиції і договору підряду розробляється договірна документація. Підсумкова вартість ціни пропозиції і підрядних робіт визначається у Договірній ціні.
- ⇒ На стадії проведення розрахунків за виконані роботи вартість виконаних робіт визначається у таких документах: «Акт приймання виконаних будівельних робіт» (форма № КБ-2в) та «Довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрати» (форма № КБ-3), а при фінансуванні за рахунок коштів міжнародних фінансових установ за міжнародними договорами – у «Звіт про виконання робіт за контрактом на об'єкті будівництва за період (місяць/рік)» (форма №1), «Підсумковий звіт про вартість виконаних робіт за контрактом на об'єкті будівництва за період» (форма № 2) та «Акт здавання-приймання виконаних будівельних робіт» (форма № 3).

**Кошторисна вартість будівництва** – це сума коштів, необхідна для здійснення будівництва (капітального ремонту або реконструкції), яка визначається згідно з проектом.

Якщо фінансування будівництва здійснюється за рахунок бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії, то кошторисна вартість обов'язково повинна визначатися відповідно до **ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва»** (чинний з 01.01.2014) (на заміну ДБН Д.1.1-1-2000 «Правила визначення вартості будівництва»).

Якщо ж учасники будівництва мають недержавну форму власності, то даний стандарт для них носить рекомендаційний характер.

**Кошторисна вартість будівництва** складається з будівельних робіт, вартості устаткування, що монтується чи не монтується, меблів, інвентарю та інших витрат.

При визначенні вартості будівництва до будівельних робіт відносяться роботи, передбачені в збірниках ресурсних елементних кошторисних норм на будівельні роботи, монтаж устаткування, ремонтно-будівельні, реставраційно-відновлювальні та пусконаладжувальні роботи.

До вартості устаткування, меблів та інвентарю, що враховується у кошторисах на будівництво, належать:

- ▶ вартість придбання (виготовлення) і доставки на приоб'єктний склад:
  - комплектів усіх видів (технологічного, енергетичного, підйомно-транспортного, насосно-компресорного та іншого) устаткування, що монтується чи не монтується, у тому числі нестандартизованого (включаючи вартість його проектування), устаткування обчислювальних центрів, лабораторій, майстерень різного призначення, медичних кабінетів тощо;
  - транспортних засобів, технологічно пов'язаних з процесом промислового виробництва, включаючи рухомий залізничний склад для перевезення вантажів по коліях, передбачених проектною документацією, а також спеціальний рухомий склад інших видів транспорту для перевезення немасових вантажів тощо;
  - контрольно-вимірювальних приладів, засобів автоматизації і зв'язку тощо;
  - інструменту, інвентарю, штампів, пристосувань, оснастки, спеціальних контейнерів для транспортування напівфабрикатів або готової продукції, які включаються до первісного фонду об'єктів виробничого призначення, тощо;
  - устаткування, інструменту, інвентарю, меблів та інших предметів внутрішнього оздоблення, необхідних для первісного оснащення об'єктів невиробничого призначення тощо;
- ▶ вартість шефмонтажу устаткування.

До інших витрат належать усі інші витрати, що не включаються до вартості будівельних робіт і вартості устаткування, меблів та інвентарю.

В інвесторській кошторисній документації зазначається дата, станом на яку приймаються поточні ціни на трудові та матеріально-технічні ресурси.

**Кошторисник** – це фахівець, який займається визначенням вартості будівництва. В основну категорію кошторисників входять: інженери-кошторисники та економісти-кошторисники. Професійний кошторисник повинен бути будівельником і бухгалтером в одній особі. Кошторисник як фахівець повинен вміти допомагати будівельникам, не тільки мінімізувати витрати на будівництво, але й уникати багатьох проблем, які виникають у процесі роботи.

Представники цієї професії відповідальні за складання, перевірку, узгодження кошторисів на визначені види робіт, підготовку пакету тендерної документації.

### 1.3. Історія розвитку кошторисної справи в Україні

Розвиток і вдосконалення кошторисного нормування і ціноутворення в будівництві знаходиться у тісному взаємозв'язку з еволюцією кошторису в цілому. Основою цієї еволюції є розвиток будівельного виробництва, впровадження нових технологій і будівельних матеріалів, створення нормативної кошторисної бази. Загалом етапи розвитку кошторисної справи представлено у табл. 1.1.

Таблиця 1.1

Етапи розвитку кошторисної справи

<i>Період</i>	<i>Найменування</i>	<i>Особливості</i>
1830-1913	Урочне положення графа Рошефора	Вперше враховувалась проектна стадія
1914-1925	Урочне положення графа Рошефора	Перехід на метричні міри
1926-1937	Звід виробничих будівельних норм	Враховані норми на проектні роботи
1937-1953	Довідник укрупнених кошторисних норм	Врахована проектна стадія
1954-1984	Довідник укрупнених кошторисних норм	До 1969 р. вартість проектно-вишукувальних робіт визначалась для використання при плануванні робіт, а не для розрахунків із замовниками
1984-1991	Перехід на нові кошторисні ціни	Розроблений новий підхід до визначення ціни проектної документації
1991-2000	Дворівнева система ціноутворення	Враховувались коефіцієнти до збірників робіт
2000-теп. час	Перехід на однорівневу систему ціноутворення	Враховуються коефіцієнти до збірників робіт, індекси зміни кошторисної вартості до виконання проектних робіт

---

Для визначення кошторисної вартості будівельних робіт вже в XIX ст. існували досить ґрунтовні кошторисні нормативи Урочного положення, розробленого графом Рошефором, видані в Петербурзі в 1879 р.

«Урочні положення» неодноразово переглядалася з метою його уточнення, а головним чином, зниження норм. У 1869 р. воно було затверджене урядом. Нормативного документа такого рівня, що регулює організацію та економіку будівельного виробництва, на той момент не мала жодна країна світу.

Після Жовтневої революції у 20-х роках минулого століття зроблено декілька спроб пристосувати «Урочне положення» до нових умов, а потім здійснений корінний його перегляд і виданий новий за формою і змістом нормативний збірник – «Звід виробничих будівельних норм» (1927-1930 рр.). Однак внаслідок громіздкості та складності викладу, наявності безлічі формул і використання вузькоспеціальної термінології даний документ був малодоступним для практичного застосування.

У зв'язку з цим у 1931 р. були введені в дію Єдині норми виробітку і розцінки на будівельні роботи, розроблені методами технічного нормування і які відповідали рівню будівельного виробництва того часу. З цього часу було заборонене користування нормами Урочного положення й усіма розробленими на його основі опублікованими довідниками та іншими нормативними матеріалами.

Кошторисне нормування виділилося у самостійний напрям на початку 30-х років минулого століття, коли поряд з виробничими нормами з'явилися кошторисні довідники, а потім збірники укрупнених кошторисних норм та укрупнені показники ресурсів.

У 1937 р. для нормування кошторисних витрат в будівництві вийшов довідник укрупнених кошторисних норм, в якому були врахований рівень досягнутої індустріалізації будівництва. А в 1938 р. були видані «Правила фінансування будівництва», «Правила про договори». На відміну від Урочного положення, кошториси на будівництво об'єктів стали складатися за розцінками на одиницю конструктивного елемента.

Одним з недоліків проектно-кошторисної документації промислового будівництва в 1940-х рр. XX ст. була надмірна громіздкість технічних проектів і кошторисів, що призвело до різкого збільшення їх обсягів і перевантаження великою кількістю непотрібних деталей. Це вкрай ускладнювало складання документації, перевірку і оформлення вже на стадії проектування. Це призвело до неприпустимого моменту, при якому складанням кошторисів займалися спеціальні кошторисники, відірвані від проектування і будівельних робіт. У той же час проектувальники не займалися складанням кошторисів і не знали

---

вартості проектування будівництва. Через надмірну роздутість кошторисних матеріалів і нагромадження деталей нерідко при підрахунках пропускали цілі конструкції і види робіт, що відразу позначилося на трудомісткості виконання проектних робіт.

Одностадійне проектування, введене в період Великої Вітчизняної війни для евакуації промисловості і відновлення зруйнованих промислових і цивільних споруд, вимагало гнучких форм складання проектів і кошторисів, які відповідали вимогам військового часу. В основному діяло одностадійне проектування з каталогами одиничних розцінок, складених за погодженням з банком, що фінансує. Каталоги одиничних розцінок були єдиними кошторисними нормативними документами в той період часу, що дало можливість у кілька разів скоротити не тільки терміни проектування, але і значно знизити трудовитрати за рахунок виключення слабо аргументованих технічно і організаційно невиправданих проектних погоджень і розрахунків, які мали контрольно-страхувальний характер.

У повоєнні роки з метою відновлення будівельної галузі була введена відкрита система складання кошторисної документації. У той період кошториси склалися наступним чином: у кожному параграфі кошторису визначалися ресурси на відповідний обсяг конструкції або робіт, а потім за кошторисом в цілому або за окремими його розділами робилися вибірки для нормування відповідних ресурсів (витрат праці по розділах, матеріалів і виробів за видами і сортам). Зроблені вибірки розцінювалися на підставі нормативів.

До 1969 р. вартість проектних та вишукувальних робіт визначалася на підставі Довідника укрупнених показників вартості цих робіт. Застосування довідника призводило до серйозних прорахунків, оскільки він був введений у 1958 р. для використання при плануванні проектно-вишукувальних робіт, а не для розрахунків із замовниками за виконані роботи.

З метою більш раціонального планування продуктивності праці в 1980-х рр. Держбуд СРСР здійснив заходи з підготовки кошторисно-нормативної бази для переходу до планування продуктивності праці в будівельно-монтажних організаціях за нормативно умовно-чистою продукцією (НУЧП), яка складалася із заробітної плати всіх категорій працівників (основної та додаткової), відрахувань на соціальне страхування і прибутку та закладалася на проектній стадії в будівництві.

Даний метод застосовували для визначення продуктивності праці працівників, зайнятих на будівельно-монтажних роботах у підсобних виробництвах, розрахунку темпів зростання продуктивності праці, при розрахунку довгострокових нормативів заробітної плати, визначенні планового фонду заробітної плати і контролю за його використанням. Продуктивність праці була

---

найважливішим фондоутворювальним показником, що на тому етапі удосконалювало ціноутворення галузі вже на проектній стадії.

1 січня 1984 р. відбувся перехід до нових кошторисних норм і цін, максимально наближених до суспільно-необхідних витрат праці. Цей факт мав велике значення як новий етап розвитку кошторисної справи в будівництві. Необхідність перегляду цін і нормативів було обумовлено істотним зростанням індустріалізації будівництва, більш глибокою спеціалізацією підлеглих організацій, зростанням їх потужності, прогресивними змінами в технології виробництва. Все це призвело до зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт. Закладений економічний потенціал кошторисних нормативів в той період витримав більш, ніж двадцятирічну перевірку часом у реальній економіці, в тому числі і в суворі 1990-і рр. ХХ ст.

Адаптація системи ціноутворення в будівництві до ринкових умов була однією з нагальних проблем економічної перебудови в Україні. Стабілізація економічної ситуації в нашій країні давала підставу для того, щоб вжити заходів щодо впровадження нової системи визначення вартості будівництва, яка існувала в усіх країнах з ринковою економікою.

До 2000 року в Україні діяла дворівнева система ціноутворення, яка полягала в наступному: кошторисник розробляв кошториси на основі загальних цін, тобто створював кошторис з базисною ціною, яка визначалася на основі кошторисних норм і розцінок, введених в 1984 р., відкоригована з урахуванням змін в технічній і технологічній будівництва, які відбулися за той період. Базисна вартість корегувалася з урахуванням коефіцієнтів, які враховували поточну ціну на ресурси, і після цього розраховувалася реальна ціна будівельної продукції, що включала в себе ціну проектних робіт.

2000 рік став роком переходу ціноутворення в будівництві на однорівневу систему визначення вартості будівництва. Визначення вартості будівництва базується на ресурсних елементних кошторисних нормах і поточних цінах на трудові і матеріально-технічні ресурси, а також на банку даних по поточній вартості будівельних матеріалів, виробів, конструкцій і вартості машино-години експлуатації будівельних машин і механізмів.

#### 1.4. Органи державного контролю (нагляду) та моніторингу у сфері ціноутворення будівельної галузі

Управління у сфері містобудівної діяльності здійснюють *Верховна Рада України* як законодавчий орган, *Кабінет Міністрів України*, що і приймає підзаконні акти на виконання законодавчих норм, і очолює систему виконавчих органів, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, *інші спеціально уповноважені органи містобудування та архітектури, місцеві виконавчі органи, органи місцевого самоврядування*.

Найвищим органом з числа спеціально уповноважених органів містобудування та архітектури є **Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіон)**. Згідно положення, затвердженого Указом Президента України від 31 травня 2011 року № 633/2011, міністерство є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з формування та забезпечення реалізації державної житлової політики і політики у сфері будівництва, архітектури, містобудування.

Мінрегіон України через **Управління ціноутворення, економіки та довірних відносин у будівництві** здійснює такі повноваження з питань ціноутворення:

- затверджує державні будівельні норми, порядок консервації об'єктів будівництва, кошторисну нормативну базу у будівництві, положення про експериментальне будівництво; правила обстежень, оцінки технічного стану та паспортизації будинків і споруд; кваліфікаційні вимоги до виконавців робіт, пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури; методологію проектування, будівництва та реконструкції об'єктів цивільного і промислового призначення, інженерно-транспортної інфраструктури у звичайних і складних інженерно-геологічних умовах; нормативно-правові акти з питань архітектурно-будівельного контролю;
- організовує розробку, схвалення, прийняття, перегляд та зміну національних стандартів у галузі будівництва і промисловості будівельних матеріалів;
- здійснює організаційне забезпечення з питань державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла, формування житлового фонду соціального призначення, розгортання молодіжного житлового будівництва, кредитування індивідуальних сільських забудовників, реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду та впровадження інфраструктурних проектів;



- контролює дотримання замовниками, проектними, будівельно-монтажними організаціями та іншими учасниками інвестиційної діяльності нормативних документів і нормативів обчислення вартості будівництва об'єктів, що споруджуються із залученням державних коштів;
- утворює та припиняє діяльність технічних комітетів стандартизації.

У сфері ціноутворення створено **технічний комітет стандартизації ТК 311 «Ціноутворення та кошторисне нормування у будівництві»** (<http://tk-311.1gb.ua>). ТК 311 є суб'єктом національної системи стандартизації і виконує функції з розроблення, розгляду, погодження і супроводження національних стандартів у сфері ціноутворення та кошторисного нормування у будівництві, бере участь у роботі споріднених технічних комітетів стандартизації міжнародних та регіональних організацій і формуванні позиції України щодо розроблюваних нормативних документів цих організацій.

Здійснення функцій секретаріату ТК 311 покладено на Товариство з обмеженою відповідальністю «Науково-виробнича фірма «Інпроект».

У структурі ТК 311 є ПК (підкомітети), які здійснюють діяльність відповідно до визначених напрямків діяльності і об'єктів стандартизації (сфер діяльності), закріплених за ТК 311:

- ціноутворення у будівництві;
- ціноутворення та кошторисне нормування робіт з будівництва тунелів та метрополітенів, берегоукріплювальних робіт;
- ціноутворення та нормування наукових та науково-технічних робіт у будівництві.

**Державна архітектурно-будівельна інспекція України** (Держархбудінспекція України) згідно із Положенням, затвердженим Указом Президента України від 8 квітня 2011 року N 439/2011, є центральним органом виконавчої влади і забезпечує реалізацію державної політики з питань державного архітектурно-будівельного контролю. Держархбудінспекція України здійснює свої повноваження безпосередньо та через свої територіальні або міжрегіональні (повноваження яких поширюються на декілька регіонів) органи. Рішення, прийняті територіальними органами інспекції з порушенням норм законодавства, можуть бути скасовані Держархбудінспекцією України.

Основними завданнями Держархбудінспекції України є здійснення державного контролю за дотриманням законодавства, стандартів, нормативів, норм, порядків і правил та виконання дозвільних та реєстраційних функцій у будівництві, ліцензування господарської діяльності, пов'язаної зі створенням об'єктів архітектури.

---

За рішенням місцевої державної адміністрації або виконавчого комітету міської ради утворюються спеціально уповноважені органи містобудування та архітектури – **управління містобудування та архітектури державних адміністрацій, відділи містобудування, архітектури та житлово-комунальні господарства районних державних адміністрацій, управління (відділи) містобудування та архітектури виконавчих комітетів міських рад міст обласного значення**. При цих органах місцевого рівня у якості дорадчого органу утворюються та постійно діють архітектурно-містобудівні ради.

Органи містобудування та архітектури всіх рівнів ведуть містобудівний кадастр або утворюють у своєму складі Служби містобудівного кадастру, завданням яких є інформаційне забезпечення суб'єктів містобудівної діяльності на відповідній території, надання документів для підтвердження стану та якості об'єктів; проведення моніторингу; організація захисту інформації містобудівного кадастру.

До повноважень **органів місцевого самоврядування** (місцевих рад) віднесено визначення місцевих правил забудови.

## 1.5. Зарубіжний досвід ціноутворення в будівництві

Практично в усіх розвинених країнах об'єктом пильної уваги держави є питання ціноутворення у будівництві. У Швеції, наприклад, спостереження і контроль за цінами здійснює Державне управління цін і конкуренції, підпорядковане Міністерству цивільної адміністрації. Крім того, в усіх 23 губерніях країни є фахівці чисельністю від 2 до 10 чоловік, до функцій яких входить відстеження цін на товари і послуги, а також внесення пропозицій по їх регулюванню.

Уряд Швеції згідно із законом про регулювання цін має право здійснювати заходи по прямій дії на них. Одним з таких заходів є заморожування цін, вживане в крайніх випадках і на короткий термін. Це може бути загроза загального значного підвищення цін, виникнення різких дисбалансів на ринку, сплески інфляції. Можливо також селективне заморожування цін по окремих товарах або послугах включаючи плату за житло. Законом передбачається можливість встановлювати державою максимальний рівень цін на окремі товари, вводити порядок при якому підвищення цін допускається тільки після попереднього повідомлення і обґрунтування.

---

Контроль за цінами в Швеції ґрунтується на законі про обов'язковість представлення відомостей про ціни і рівень конкуренції і здійснюється в різноманітних формах. Державне управління цін і конкуренції здійснює постійне спостереження за коливанням цін в цілому по країні і в деяких спеціально обумовлених сферах діяльності, зокрема, будівництві житла, транспорті і зв'язку, енергетиці та ін. Воно впливає на рівень цін через державну монополію і державні підприємства. Значний вплив на ціни у відповідних областях роблять державний енергетичний концерн і шведські залізниці. Підприємства держсектора визначають ціни на свою продукцію, виходячи з ринкових умов, але в деяких випадках на рівень цін впливають і державні тарифи. Уряд визначає норму прибутку енергетичного концерну залежно від якої встановлюється тариф на постачання електроенергії.

Держава жорстко регулює закупівельні ціни на найважливіші види будівельної продукції. Щорічно в переговорах між урядом і об'єднанням виробників будівельних матеріалів фіксується рівень ціни на товари. Нарешті, особлива сфера ціноутворення ціни на житло надзвичайно високий рівень яких спонукає державу видавати громадянам, особливо молодим сім'ям житлові субсидії і пільгові довгострокові позики. Певні функції в області контролю за ціноутворенням розташовують мають органи самоврядування, оскільки вони володіють монополією на водопостачання, каналізацію і деякі інші види діяльності.

Досвід розвинених зарубіжних країн показує, що в питаннях ціноутворення у будівництві велику роль відіграє замовник. Якщо держава займається в основному регулюванням норми прибутку, то від діяльності замовника багато в чому залежить зниження витрат виробництва.

У Англії, Фінляндії і Швеції представником замовника найчастіше є архітектор. Він встановлює попередню вартість будівництва об'єкту, на основі торгів обирає генпідрядну фірму, в контракті з якою визначаються економічні методи виробництва в цілях оптимізації вартості будівництва. У США державні і територіальні органи управління розробляють нормативні техніко-економічні показники в області будівництва. Нормативні показники використовуються для визначення вартості і трудомісткості будівництва конкретного об'єкту.

Коли ціна будівельного об'єкту перевищує показник "витрачання виробництва плюс середня норма прибутку", державні органи можуть втрутитися і відрегулювати ціну. Зазвичай середня норма прибутку при здійсненні будівельно-монтажних робіт складає 10-12% до витрат виробництва. Якщо норма прибутку виявляється вище, то державні органи виявляють, вивчають та аналізують причини зростання. У тих випадках, коли підвищення ціни на об'єкт будівництва не пов'язане з об'єктивними причинами, що викликають

---

збільшення собівартості виробництва, приймаються заходи по обмеженню ціни.

Одним із провідних принципів діяльності зарубіжних будівельних фірм при реалізації інвестиційних проектів є достовірне визначення вартості усього проекту, окремих його частин, етапів або видів робіт, яка розраховується на різних фазах життєвого циклу проекту. При проведенні підрядних торгів чинник вартості предмета торгів стає вирішальним для визначення переможця і складає 50-70% у ряді інших чинників. Учасники торгів ретельно підходять до розробки ціни предмета торгів. Конкурентна боротьба в процесі торгів оптимізує його вартість.

У зарубіжних країнах з ринковою економікою на етапі підрядних торгів, а також на інших етапах інвестування вартість будівництва визначається з широким використанням укрупнених показників вартості будівництва.

У США компанія R.S. MEANS щорічно великим тиражем видає збірки цін з середньоамериканськими вартісними показниками, а також збірки укрупнених показників.


В Англиї фірма TECHNICAL INDEXES LTD забезпечує учасників інвестиційного процесу укрупненими показниками вартості видів робіт і конструктивних елементів, публікуючи збірки WESSEX і випускаючи компактні лазерні диски.

---

---

## Тема 2.

# СУЧАСНА МЕТОДИЧНА І КОШТОРИСНО-НОРМАТИВНА БАЗА ЦІНОУТВОРЕННЯ В БУДІВНИЦТВІ

- 
- 2.1.** Механізм ціноутворення та принципи визначення цін у будівельній галузі
  - 2.2.** Методи визначення ціни у будівництві
  - 2.3.** Національні стандарти з кошторисного нормування у будівництві
  - 2.4.** Кошторисно-нормативна база ціноутворення в будівництві
  - 2.5.** Комп'ютерно-інформаційне забезпечення процесу визначення вартості будівництва на всіх стадіях його здійснення
- 

### 2.1. Механізм ціноутворення та принципи визначення цін у будівельній галузі

Механізм ціноутворення в будівництві має певні особливості, оскільки будівельні об'єкти в переважній більшості випадків розрізняються за габаритами, загальною площею, поверховістю, використовуваними матеріалами конструктивних елементів. Навіть зведення об'єктів за типовими проектами не може мати однакової вартості через розташування будівельних майданчиків і місцевих умов, тобто кожен об'єкт має свою конкретну ціну.

---

Необхідність оцінки вартості того чи іншого об'єкта виникає вже на початковому етапі будівництва. Однак на даному етапі визначається тільки приблизна вартість, а в міру проведення досліджень і накопичення відомостей з'являються додаткові можливості для більш точного розрахунку кошторисної вартості спорудження об'єкта.

Таким чином, вартість будівництва, в основному розраховується індивідуально згідно кошторисної документації, де прописані обсяги робіт, розцінки на окремі види робіт, технології і методи будівництва.

Відповідно до розрахунків, затверджених кошторисною документацією і з огляду на принципи формування цін в будівництві проводиться визначення балансової вартості об'єкта, а також розраховуються його техніко-економічні показники і приймається рішення про доцільність будівництва.

Принципи ціноутворення в будівництві ґрунтуються на собівартості продукції, цінах конкурентів на аналогічну продукцію, співвідношенні ринкових пропозиції і попиту і визначаються чотирма основними правилами:

### **1. Реальне співвідношення пропозиції і попиту**

Формування ціни відбувається з урахуванням реальної вартості витратних матеріалів, необхідних для створення кінцевого продукту, під впливом здорової конкуренції і з урахуванням дійсного стану на ринку. Цей принцип не діє в умовах державних замовлень, так як ціна в цьому випадку повинна бути обґрунтованою і не може бути вільною.

### **2. Рівноправність сторін договору підряду**

Основою методу є твердження, що сторони договору підряду, замовник і підрядник, є повністю рівноправними партнерами, які можуть самостійно і незалежно визначати як метод складання кошторисної документації, так і вид використовуваної кошторисно-нормативної бази. Обрана методика повинна бути спільно узгодженою. Також можливе укладання і єдиного проектно-будівельного договору.

### **3. Використання системи кошторисних нормативів**

Кошторисно-нормативний метод полягає у визначенні нормативної потреби в ресурсах, які повинні бути витрачені в циклі виробництва кінцевої продукції (трудовитрати, витрата матеріалів, амортизація техніки і т.д.), і їх фактично необхідної кількості. Підсумкова вартість всього будівництва об'єкта в цьому випадку визначається на підставі нормативних цін або їх ринкової вартості. Саме на цьому підході базується визначення вартості державних замовлень.

При застосуванні кошторисно-нормативного методу можливе використання двох підходів:

Елементний підхід – використовуються Кошторисні норми, які підсумовуються з додаванням накладних витрат, кошторисного прибутку та інших витрат.

Укрупнений підхід – не враховує окремих елементних витрат, і ціна продукції розраховується на основі укрупнених кошторисних норм.

#### 4. Застосування конкурсної форми вибору підрядника

Даний підхід характеризується проведенням підрядних торгів – конкурсів на розміщення завдань на виконання необхідних видів БМР. Торги представляють собою основу для формування ціни на продукцію будівельних організацій. Цей підхід є найбільш оптимальним при виборі об'єкта інвестиційних вкладень, так як змагальні пропозиції компаній-претендентів на виконання будівельних видів робіт забезпечують закономірне зниження їх вартості і зменшення часу будівництва.

## 2.2. Методи визначення ціни у будівництві

При складанні кошторисів на альтернативній основі можуть застосовуватися різні методи визначення вартості:

- i. базисно-індексний;
- ii. ресурсний;
- iii. ресурсно-індексний, а також
- iv. метод на основі банку даних про вартість раніше виконаних ремонтно-будівельних робіт.

Вибір того чи іншого методу ціноутворення ремонтно-будівельної продукції при розробці кошторисної документації залежить від ряду факторів і умов, в яких вони діють. Так, при розрахунку вартості ремонтно-будівельних робіт для об'єктів, що фінансуються за рахунок бюджету, застосовуються, в основному, базисно-індексний і ресурсно-індексний методи, а на об'єктах, що фінансуються з позабюджетних джерел, перевага віддається ресурсному методу. Особливо важливе значення ресурсний метод розрахунку має при здійсненні ремонтно-будівельних робіт на об'єктах, що фінансуються із залученням іноземного капіталу, оскільки однією з найважливіших умов іноземних інвесторів є забезпечення точності і достовірності розрахунку показників вартості.

---

**Базисно-індексний метод** визначення вартості заснований на використанні системи поточних і прогнозних індексів у відношенні до вартості, визначеної в базисному або поточному рівні цін попереднього періоду. Переведення у рівень поточних (прогнозних) цін здійснюється шляхом перемноження базисної вартості за статтями кошторису і кожному з елементів технологічної структури капітальних вкладень на відповідний індекс галузі, виду робіт з послідуєчим складанням підсумків по відповідних графах.

Для перерахунку базисної вартості в поточні (прогнознi) ціни можуть застосовуватися укрупненні кошторисні нормативи – **індекси**:

- до статей прямих витрат (на комплекс або за видами ремонтно-будівельних робіт);
- до підсумків прямих витрат або повної кошторисної вартості (по видах ремонтно-будівельних робіт, а також за галузями економіки).

Застосування даного методу потребує дуже ретельного визначення вартості в базисному рівні, оскільки незначне відхилення від дійсного значення надає велике пропорційне відхилення індексу поточного рівня цін. Крім того, індекси мають усереднений характер, що призводить до значних похибок у визначенні кошторисної вартості.

У ряді випадків для визначення вартості договірних цін за об'єктами і видами робіт рекомендується застосовувати тільки три індекси щодо:

- заробітної плати основних працівників,
- вартості експлуатації будівельних машин і
- вартості матеріальних ресурсів.

Однак, не дивлячись на вказані недоліки, базисно-індексний метод є найбільш розповсюдженим методом оцінки вартості будівництва, а отже і ремонтно-будівельних робіт.

**Ресурсно-індексний метод** являє собою поєднання ресурсного методу з системою індексів (поточних або прогнозних у відношенні до кошторисної вартості, визначеної на основі розрахунку ресурсів, які оцінені в базисному або поточному рівні цін. Ресурсно-індексний метод дозволяє більш точно визначити кошторисну вартість у порівнянні з базисно-індексним, за рахунок того, що при ресурсно-індексному методі індекси застосовуються тільки до незначної частини вартості показників (іншим машинам і матеріалам), які складають, як правило, до 5% від вартості експлуатації машин і вартості матеріалів (від кожного елемента, а при базисно-індексному – до повної вартості усіх елементів кошторисних витрат. Виходячи з вищезазначеного, достовірність ресурсно-індексного методу є більш надійно.

В якості інформаційної бази ресурсного (ресурсно-індексного) методу виступають державні елементні кошторисні норми. Для визначення вартості робіт ресурсним методом рекомендується застосовувати локальні ресурсні відомості.

Переваги ресурсного (ресурсно-індексного) методу зводяться до можливостей:



- здійснювати варіантний підхід до вибору ресурсних показників, системи розрахунку накладних витрат, кошторисного прибутку та інших витрат;
- здійснювати більш гнучкий підхід до нормативної бази, відносно якої здійснюється розрахунок ресурсних показників.

Однак ресурсний метод є достатньо складним, оскільки потребує відстеження цін по багатьох видах ресурсів.

При відсутності необхідних укрупнених нормативів вартості ремонтно-будівельних робіт можуть бути використані вартісні показники **об'єктів аналогів** по раніше виконаних об'єктах. У якості укрупнених вимірювачів будівель і споруд застосовують такі показники вартості: 1 м<sup>3</sup> будівельного обсягу, 1 м<sup>2</sup> площі, 1 км довжини інженерних мереж.

При відборі аналогу повинна бути забезпечена відповідність характеристик нового об'єкту та об'єкта-аналога за виробничо-технологічними та конструктивно-планувальними рішеннями.

Укрупнені показники вартості та показники за об'єктами-аналогами повинні бути приведені до умов проведення ремонтно-будівельних робіт основної будівлі: відповідність природно-кліматичних особливостей та рівня цін у районі ремонтно-будівельних робіт.

**Метод застосування банку даних** про раніше виконані об'єкти зводиться до використання вартісних даних по будівлям і спорудам, аналогічним об'єкту, в якому в даний момент здійснюються роботи. Він може успішно використовуватися у мовах стабілізації економіки, при відсутності інфляції та незмінних цін.

### 2.3. Стандарти з кошторисного нормування у будівництві

З метою приведення національної системи стандартизації до європейських засад прийнято Закон України від 05.06.2014 № 1315-VII «Про стандартизацію», який набрав чинність з 03.01.2015. Згідно з даним Законом стандарти поділяються на 2 види:

- національні стандарти, прийняті національним органом стандартизації;
- стандарти, прийняті підприємствами, установами та організаціями.

Національні стандарти України (державні кошторисні норми) – застосовуються всіма організаціями, установами і підприємствами незалежно від їх відомчої належності і форм власності при визначенні вартості будівництва будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, будівництво яких здійснюється із залученням державних коштів.

---

До стандартів організацій України (СОУ) (у тому числі галузевих кошторисних норм) належать кошторисні норми, які розробляються на спеціальні види робіт за відсутності відповідних норм у чинних збірниках ресурсних елементних кошторисних норм. Норми застосовуються в тій організації або галузі, для якої вони розроблені.

Приймаються СОУ власним наказом підприємства. Законодавством не обумовлено погодження СОУ з центральними органами виконавчої влади. При розробленні СОУ складом робіт, показниками трудових і матеріально-технічних ресурсів має враховуватися технологія виконання відповідних будівельних робіт із забезпеченням їх якості. Водночас СОУ не повинні суперечити національним стандартам.

Розроблення СОУ має здійснюватися фахівцями відповідної кваліфікації, які мають досвід складання кошторисних норм і спроможні здійснювати таку роботу. У разі відсутності в підприємства фахівців відповідної кваліфікації, таку роботу можуть виконати спеціалізовані організації, зокрема, які входять до складу технічного комітету стандартизації ТК 311 «Ціноутворення та кошторисне нормування у будівництві» (ТК 311).

Для забезпечення достовірного визначення вартості будівництва з використанням СОУ та узгодженості з національними стандартами з ціноутворення в будівництві перевірку (експертизу) СОУ рекомендується здійснювати профільним технічним комітетом із ціноутворення в будівництві.

ТК 311 за поданням власників СОУ здійснює формування переліку чинних нормативних документів із кошторисного нормування в будівництві з метою подальшого їх включення до комп'ютерних програм із визначення вартості будівництва.

Ці норми можуть застосовуватися іншими організаціями за умови, що технологія та організація робіт згідно з проектними рішеннями, витрати трудових та матеріально-технічних ресурсів не відрізняються від прийнятих у відповідних нормах, передбачених стандартами організації України. Стандарти організації України (в тому числі галузеві кошторисні норми) не повинні суперечити державним стандартам або дублювати їх.

Згідно Закону України «Про будівельні норми» від 05.11.2009 застосування будівельних норм або їх окремих положень є обов'язковим для всіх суб'єктів господарювання незалежно від форми власності, які провадять будівельну, містобудівну, архітектурну діяльність та забезпечують виготовлення продукції будівельного призначення. Міжнародні, регіональні та національні (державні) будівельні норми, правила, стандарти інших держав застосовуються в Україні відповідно до міжнародних договорів України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

## 2.4. Кошторисно-нормативна база ціноутворення в будівництві

Як відомо, будівництво являє собою процес послідовного виконання багаточисельних будівельних та інших робіт. Для зведення будь-яких споруд необхідні матеріальні і трудові ресурси, включаючи матеріали в натуральному вимірнику, витрати праці робітників у людино-годинах (люд.-год.), а також використання машин і механізмів (маш.-год.). Як визначається потреба і вартість вказаних ресурсів? Відповідь на це питання дають норми розходу і ціни ресурсів. У будівництві завжди були і є норми розходу ресурсів на відповідні одиниці виміру робіт, обсяги яких вказані в робочих кресленнях.

Система ціноутворення в будівництві базується на нормативно-розрахункових показниках і поточних цінах трудових та матеріально-технічних ресурсів.

Нормативними показниками є ресурсні елементні кошторисні норми. На підставі цих норм і поточних цін на трудові та матеріально-технічні ресурси визначаються прямі витрати у вартості будівництва.

**Ресурсні елементні кошторисні норми** призначені для визначення кількості ресурсів, необхідних для виконання різних видів будівельних робіт, робіт з монтажу устаткування, ремонтно-будівельних, реставраційно-відновлювальних і пусконаладжувальних робіт, для визначення прямих витрат у вартості будівництва.

Розроблення зазначених кошторисних норм здійснюється на підставі ДСТУ-Н Б Д.1.1-6.

Усі кошторисні норми за ступенем укрупнення поділяються на: елементні та укрупнені.

- До державних **елементних кошторисних норм** належать:
  - ресурсні елементні кошторисні норми на будівельні роботи (РЕКН) (*ДСТУ Б Д.2.2*);
  - ресурсні елементні кошторисні норми на монтаж устаткування (РЕКНМУ) (*ДСТУ Б Д.2.3*);
  - ресурсні елементні кошторисні норми на ремонтно-будівельні роботи (РЕКНр) (*ДСТУ Б Д.2.4*);
  - ресурсні елементні кошторисні норми на реставраційно-відновлювальні роботи (РЕКНрв) (*ДСТУ Б Д.2.5*);

- 
- ресурсні елементні кошторисні норми на пусконаладжувальні роботи (РЕКНпн) (ДСТУ Б Д.2.6);
  - ресурсні кошторисні норми експлуатації будівельних машин та механізмів (РКНЕМ) (ДСТУ Б Д.2.7).

Основні положення щодо застосування РЕКН, РЕКНМУ, РЕКНр, РЕКНрв, РЕКНпн і РКНЕМ наведено у технічних частинах до ресурсних елементних кошторисних норм та у Вказівках щодо застосування ресурсних елементних кошторисних норм.

► До **укрупнених кошторисних норм** належать укрупнені ресурсні кошторисні норми (УРКН):

- на будівлі і споруди в цілому, на лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури на визначений вимірник;
- на частини будинків, будівель і споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, конструкції та види робіт.

Прямі витрати у вартості будівництва визначаються за **ДСТУ-Н Б Д. 1.1-2 «Настанова щодо визначення прямих витрат у вартості будівництва»**. Решта витрат, які враховуються у вартості будівництва, визначаються розрахунково. До таких витрат належать:

- загальновиробничі витрати;
- витрати на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд або пристосування та використання існуючих та новозбудованих будинків, будівель і споруд сталого типу;
- витрати на виконання будівельних робіт у зимовий період;
- витрати на виконання будівельних робіт у літній період;
- інші витрати замовника і підрядних будівельних організацій, пов'язані із здійсненням будівництва;
- витрати на утримання служби замовника;
- витрати на підготовку експлуатаційних кадрів;
- витрати на проектно-вишукувальні роботи та авторський нагляд;
- кошторисний прибуток;
- адміністративні витрати будівельних організацій;
- ризики всіх учасників будівництва;
- витрати, пов'язані з інфляційними процесами.

Вартість будівництва визначається:

- на стадії проектування – у складі інвесторської кошторисної документації;

- 
- на стадії визначення виконавця робіт (проведення процедури закупівлі) – в ціні пропозиції учасника конкурсних торгів (договірній ціні, яка може встановлюватися твердою або приблизною (динамічною));
  - на стадії проведення взаєморозрахунків – шляхом уточнення окремих вартісних показників, визначених на попередніх стадіях, залежно від виду договірної ціни в порядку, обумовленому в договорі Підряду.

## **2.5. Комп'ютерно-інформаційне забезпечення процесу визначення вартості будівництва на всіх стадіях його здійснення**

На даний час учасники будівельного процесу (замовник, проектувальник, експертна організація, підрядна організація тощо) мають змогу за допомогою різних комп'ютерних програм визначати вартість будівництва, оперативно опрацьовувати та передавати один одному кошторисну документацію на всіх стадіях будівництва, отримуючи точні результати, що дозволить зменшити витрати при розробленні та перевірці кошторисної документації на відповідність вимогам державних стандартів з ціноутворення у будівництві.

Станом на 16 січня 2015 року оперативно опрацьовують кошторисну документацію та взаємодіють між собою такі комп'ютерні програми:

- ПК «АВК-5» редакція 3.0.XX – розробник ТОВ «АВК-Созидатель»;
  - ПК «АС-4» версія 14.3.XX – розробник ТОВ «Інкомсервіс»;
  - ПК «Строительные Технологии – Смета» версія 7.9.XX – розробник ТОВ «ComputerLogicGroup»;
  - ПК «Смета XXI» версія 21.1.X – розробник ПП «Металомонтаж»;
  - ПК «ІВК» версія 1.X13 – розробник ТОВ «НВФ «Інпроект»;
  - ПК «Смета Лідер» версія 6.0.XX – розробник ТОВ «Корпоративні комп'ютерні системи»;
  - ПК «Експерт – Смета» версія 4.3.XX – розробник ТОВ «Буд-Софт».
-

---

---

## Тема 3.

# ІНВЕТОРСЬКА КОШТОРИСНА ДОКУМЕНТАЦІЯ



**3.1.** Елементи будівництва

**3.2.** Види інвесторської кошторисної документації

**3.3.** Склад інвесторської кошторисної документації

---

---

### 3.1. Елементи будівництва

Форми кошторисної документації дозволяють складати її в певній послідовності, поступово переходячи від дрібних до більш крупних **елементів будівництва**, що являють собою вид робіт (витрат): об'єкт – пусковий комплекс – черга будівництва – будівництво (будова) в цілому.

**Об'єктом будівництва** є кожна відокремлена будівля (виробничий корпус або цех, склад, житловий будинок тощо) або споруда (міст, тунель, платформа тощо) з усіма улаштуваннями (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. На будівництво об'єкта має бути складений окремий проект і кошторис або кошторисний розрахунок (об'єктний кошторис або об'єктний кошторисний розрахунок).

При будівництві підприємств, виробничих або житлово-цивільних комплексів окремими об'єктами, що входять до складу будови, є зовнішні мережі з обслуговувальними та допоміжними спорудами на них (водопостачання, каналізація, теплофікація, газифікація, енергопостачання тощо), під'їзні колії,

---

внутрішньозаводські або внутрішньоквартальні дороги, інші загальномайданчикові роботи.

Якщо на будівельному майданчику за проектом зводиться тільки один об'єкт основного призначення, без будівництва підсобних та допоміжних об'єктів (наприклад: у промисловості – будівля цеху основного призначення; на транспорті – будівля залізничного вокзалу; у житлово-цивільному будівництві – житловий будинок, театр, будинок школи тощо), то поняття об'єкта будівництва збігається з поняттям будови.

**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 та 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 (розрахунком вартості будівництва) або, у відповідних випадках, із зведенням витрат і на які у встановленому порядку затверджується окремий титул будови.

## 3.2. Види інвесторської кошторисної документації

**Інвесторська кошторисна документація** – це сукупність кошторисів (кошторисних розрахунків), відомостей кошторисної вартості пускових комплексів, черг будівництва, зведень витрат, пояснювальних записок до них та відомостей ресурсів, складених на стадії розроблення проектною документації.

Існують такі види інвесторської кошторисної документації:

---

1. **Локальний кошторис** – це первинний кошторисний документ, який визначає кошторисну вартість окремих видів будівельних робіт та витрат по будинках, будівлях, спорудах будь-якого призначення, лінійних об'єктах інженерно-транспортної інфраструктури і складається на підставі обсягів робіт, що визначені при розробленні проектної документації.

2. **Локальний кошторисний розрахунок** – це первинний кошторисний документ, який визначає кошторисну вартість окремих видів будівельних робіт по будинках, будівлях, спорудах будь-якого призначення, лінійних об'єктах інженерно-транспортної інфраструктури і складається замість локальних кошторисів у тих випадках, коли об'єми робіт і розміри витрат остаточно не визначені і підлягають уточненню.

3. **Об'єктний кошторис** – це кошторисний документ, який визначає кошторисну вартість будівництва будинку, будівлі, споруди будь-якого призначення, лінійного об'єкта інженерно-транспортної інфраструктури у цілому і об'єднує у своєму складі підсумкові дані з локальних кошторисів на окремі види будівельних робіт.

4. **Об'єктний кошторисний розрахунок** – це кошторисний документ, який визначає кошторисну вартість будівництва будинку, будівлі, споруди будь-якого призначення, лінійного об'єкта інженерно-транспортної інфраструктури у цілому і об'єднує у своєму складі підсумкові дані з локальних кошторисів і локальних кошторисних розрахунків та підлягає уточненню.

5. **Кошторисний розрахунок** – це кошторисний документ, що складається на окремі види витрат, які згідно з вихідними даними на проектування необхідні для здійснення будівництва і не враховані кошторисними нормами (наприклад: витрати на перевезення працівників будівельних організацій автомобільним транспортом; витрати на відрядження працівників будівельних організацій на об'єкт будівництва; витрати на організацію робіт вахтовим методом тощо).

6. **Зведений кошторисний розрахунок вартості об'єкта будівництва** – це кошторисний документ, який визначає повну кошторисну вартість об'єкта будівництва або його черги, включаючи кошторисну вартість будівельних робіт, витрати на придбання устаткування, меблів та інвентарю, а також інші витрати. Зведений кошторисний розрахунок вартості об'єкта будівництва складається на основі об'єктних кошторисів, об'єктних кошторисних розрахунків і кошторисних розрахунків на окремі види витрат

7. **Зведення витрат** – це кошторисний документ, який об'єднує зведені кошторисні розрахунки вартості об'єкта будівництва (його частин) і



---

складається у разі, коли здійснення будівництва та введення в експлуатацію об'єкта будівництва передбачається окремими чергами.

**8. Відомість кошторисної вартості будівництва будинків, будівель, споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, що входять до пускових комплексів** – це кошторисний документ, який складається у тому випадку, коли здійснення будівництва та введення в експлуатацію об'єкта будівництва передбачається окремими пусковими комплексами.

**9. Відомість кошторисної вартості будівництва об'єктів та робіт з охорони довкілля** складається у тому випадку, коли при будівництві підприємства, будівлі або споруди передбачається здійснення заходів щодо охорони довкілля. При цьому у відомості, як правило, зберігається нумерація об'єктів та робіт, прийнята у зведеному кошторисному розрахунку. До відомості включається тільки вартість об'єктів та робіт, що безпосередньо стосуються природоохоронних заходів.

**10. Відомості ресурсів до відповідних кошторисів та кошторисних розрахунків.**

### 3.3. Склад інвесторської кошторисної документації

Склад інвесторської кошторисної документації визначається залежно від стадійності проектно-кошторисної документації, що розробляється, та технічної складності об'єкта.

На стадіях техніко-економічне обґрунтування (ТЕО), техніко-економічний розрахунок (ТЕР) та ескізний проект (ЕП) складається така кошторисна документація:

- зведення витрат (у разі, коли здійснення будівництва та введення в експлуатацію об'єкта будівництва передбачається окремими чергами);
- зведені кошторисні розрахунки вартості об'єктів будівництва;
- об'єктні та локальні кошторисні розрахунки;
- кошториси на проектні та вишукувальні роботи.

На стадії проекту складається:

- зведення витрат (у разі, коли здійснення будівництва та введення в експлуатацію об'єкта будівництва передбачається окремими чергами);
- зведені кошторисні розрахунки вартості об'єктів будівництва;

- 
- об'єктні кошториси;
  - об'єктні кошторисні розрахунки (за необхідності);
  - локальні кошториси;
  - локальні кошторисні розрахунки (за необхідності);
  - відомості ресурсів до локальних кошторисів, локальних кошторисних розрахунків;
  - відомості ресурсів до об'єктних кошторисів, об'єктних кошторисних розрахунків;
  - відомості ресурсів до зведених кошторисних розрахунків вартості об'єктів будівництва;
  - кошторисні розрахунки;
  - відомості кошторисної вартості будівництва будинків, будівель, споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, що входять до пускового комплексу;
  - кошториси на проектні та вишукувальні роботи.

На стадії робочого проекту складається:

- зведення витрат (у разі, коли здійснення будівництва та введення в експлуатацію об'єкта будівництва передбачається окремими чергами);
- зведені кошторисні розрахунки вартості об'єктів будівництва;
- об'єктні кошториси;
- локальні кошториси;
- відомості ресурсів до локальних кошторисів;
- відомості ресурсів до об'єктних кошторисів;
- відомості ресурсів до зведених кошторисних розрахунків вартості об'єктів будівництва;
- кошторисні розрахунки;
- відомості кошторисної вартості будівництва будинків, будівель, споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, що входять до пускових комплексів;
- кошториси на проектні та вишукувальні роботи.

Інвесторська кошторисна документація, складена на стадії проекту та затверджена у складі проектної документації, повинна достовірно визначати кошторисну вартість об'єкта будівництва та давати можливість забезпечити реалізацію рішень, що відображені у проектній документації.

На стадії робочого проекту можуть уточнюватись окремі об'єктні та локальні кошториси (на види робіт, об'єми по яких не було можливості достовірно визначити та відомості ресурсів до них).

---

У складі інвесторської кошторисної документації складаються відомості кошторисної вартості будівництва об'єктів та робіт з охорони довкілля (за необхідності).

До інвесторської кошторисної документації додається пояснювальна записка, в якій наводяться показники, прийняті в інвесторській кошторисній документації.

При визначенні вартості окремих видів капітальних ремонтів (при поліпшенні експлуатаційних показників введених в експлуатацію в установленому порядку об'єктів будівництва) кошторисна документація укладається за дефектним актом.

У дефектному акті визначаються фізичні об'єми робіт та умови їх виконання.

---

ТНТУ імені Івана Пулюя

---

## Тема 4.

# ВИЗНАЧЕННЯ КОШТОРИСНОЇ ВАРТОСТІ ПРОЕКТНИХ РОБІТ ТА ЕКСПЕРТИЗИ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА БУДІВНИЦТВО



- 4.1. Загальні положення визначення кошторисної вартості проектних робіт
  - 4.2. Методи визначення кошторисної вартості проектних робіт
  - 4.3. Визначення ціни пропозиції (договірної ціни) на виконання проектно-вишукувальних робіт
  - 4.4. Визначення вартості експертизи проектної документації на будівництво
- 

### 4.1. Загальні положення визначення кошторисної вартості проектних робіт

Основні правила визначення вартості проектних, вишукувальних та науково-проектних робіт на будівництво, а також експертизи проектної документації на будівництво об'єктів, що реалізуються на території України установлюються **ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво»** (чинний від 2014-01-01) зі змінами №1 від 2016-01-01 та №2 від 2016-09-01.

---

Цей стандарт застосовується для використання суб'єктами містобудування, які виконують проектні, вишукувальні, науково-проектні роботи та експертизу проектної документації на будівництво, або з замовниками цих робіт при розрахунку кошторисної вартості, пропозиції учасника конкурсних торгів, договірної ціни та проведенні взаєморозрахунків за обсяги виконаних робіт, і носить обов'язковий характер для будівництва, що здійснюється із залученням бюджетних коштів, коштів держаних і комунальних підприємств, установ і організацій, кредитів, наданих під державні гарантії.

Застосування визначеного стандарту обумовлюється договором.

**Вартість проектно-вишукувальних робіт** – це сума засобів, необхідних для покриття прямих і накладних витрат (загальновиробничих і адміністративних), що понесені проектною організацією у процесі виконання вказаних робіт з урахуванням нормативних витрат матеріально-технічних ресурсів, поточних цін, податків, зборів і обов'язкових платежів, а також економічно обґрунтованого прибутку.

Основними **нормативними документами**, якими слід керуватися при розробленні проектної документації і визначення вартості проектних та вишукувальних робіт є такі:

- ЗУ «Про архітектурну діяльність»;
- ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Порядок затвердження проектів будівництва і проведення експертизи;
- Порядок розроблення проектної документації на будівництво об'єктів;
- ДБН А.2.1-1:2014 «Вишукування, проектування і територіальна діяльність. Вишукування. Інженерні вишукування для будівництва»;
- ДБН А.2.2-3:2014 «Склад і зміст проектної документації на будівництво»;
- ДБН А.2.2-6:2008 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження і затвердження науково-проектної документації для реставрації об'єктів нерухомого культурного спадку».

Додатковими нормативними документами для визначення вартості проектних і вишукувальних робіт є такі:

- Загальні вказівки щодо користування Збірника цін на проектні роботи для будівництва;
- Технічні частини збірників цін на проектно-вишукувальні роботи, а також капітальний ремонт та ін.

Витрати проектних організацій, пов'язані із здійсненням ними функцій генерального проектувальника, у випадках залучення за згодою замовника спеціалізованих проектних організацій, які мають досвід такого проектування

та сертифікованих відповідальних виконавців, визначаються у розмірі 2% від вартості розроблення проектної документації субпідрядними проектними організаціями і сплачується замовником додатково.

При застосуванні проекту повторного використання, в залежності від обсягу перепроєктування, вартість проектних робіт обчислюється від вартості проектування такого об'єкта в одну стадію «Робочий проект» у таких розмірах:

- до 15% - для окремого будинку, будівлі, споруди без перепроєктування наземної частини;
- від 15% до 25% - в особливих обґрунтованих випадках (складні гідрогеологічні умови, рельєфність території тощо);
- до 50% - при перепроєктуванні наземної частини будинку, будівлі, споруди, але при збереженні основних архітектурно-планувальних і конструктивних рішень.

Вартість проектних робіт на реконструкцію будинків, будівель, споруд та лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури за погодженням із замовником може бути збільшена до 20% по відношенню до вартості проектування аналогічного об'єкта нового будівництва.

## 4.2. Методи визначення кошторисної вартості проектних робіт

Згідно ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво» виділяють такі методи визначення вартості проектно-вишукувальних робіт:

- I. Розрахунок від вартості будівельних (будівельно-монтажних) робіт.
- II. Калькуляційний метод.
- III. Розрахунок від витрат праці і економічно обґрунтованих елементів витрат.

**I. Найбільш застосовуваним на практиці є метод розрахунку вартості проектних робіт від вартості будівельних робіт.**

**Визначення кошторисної вартості проектних робіт** здійснюється шляхом застосування усереднених відсоткових показників вартості проектних робіт до вартості будівельних робіт, а для об'єктів виробничого призначення до вартості будівельних робіт з урахуванням вартості устаткування. При цьому розрахункова база є відмінною залежно від призначення об'єкта будівництва.

► По **об'єктах не виробничого призначення та лінійних об'єктах інженерно-транспортної інфраструктури** розрахунковою базою, до якої застосовують усереднені відсоткові показники вартості проектних робіт, є вартість будівельних робіт за підсумком глав 1-9 зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва (ЗКР), приведена у поточний рівень цін.

Вартість будівельних робіт за підсумком глав 1-9 ЗКР визначається проектувальником на підставі:

- 1) вартісних показників об'єктів-аналогів; або
- 2) усереднених показників вартості будівництва на одиницю виміру потужності (1 м<sup>2</sup> загальної площі, 1 м<sup>3</sup> об'єму будівлі, одне відвідування тощо) шляхом застосування до розрахункової вартості об'єкта будівництва коефіцієнта 0,91 (тільки для об'єктів не виробничого призначення).

► По **об'єктах виробничого призначення** та окремих об'єктах громадського призначення розрахунковою базою, до якої застосовують усереднені відсоткові показники вартості проектних робіт, є сума вартості будівельних робіт за підсумком глав 1-9 зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва та частка вартості устаткування, визначена за відсотковим показником, наведеним у табл. 4.1.

Базою для обчислення вартості устаткування слугує вартість устаткування за підсумком глав 1-9 ЗКР (граф 5), приведена у поточний рівень цін.

Таблиця 4.1

Показник частки вартості устаткування у відсотках, що враховується при обчисленні розрахункової бази по об'єктах виробничого призначення

<i>Відсоток вартості устаткування у вартості будівництва за підсумком глав 1-9, графа 7 ЗКР</i>	<i>Частка вартості устаткування, що додається до вартості будівельних робіт, %</i>
від 30% до 40%	35%
40% до 50%	45%
50% до 60%	50%
60% до 70%	55%
понад 70%	60%

Усереднені відсоткові показники вартості проектних робіт в залежності від розрахункової бази і категорії складності об'єкта будівництва наведені в

---

додатку А ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво».

При розробленні проектної документації, яка передбачає поділ об'єкта будівництва за чергами та/або пусковими комплексами, вартість проектних робіт збільшується на 5%.

З метою забезпечення максимальної відповідності показників об'єкта-аналога показникам об'єкта, що проектується, необхідне дотримання умов порівняності. Об'єкт, що проектується, і об'єкт-аналог повинні бути приведені в порівнянний вид за основними показниками і вихідними даними:

- за об'ємно-планувальними показниками;
- за конструктивною схемою;
- за умовами здійснення будівництва (сейсмічні зони, підроблювальні території, просадні ґрунти, зони зсуву тощо);
- за природно-кліматичними навантаженнями та впливами.

► За відсутності відповідного об'єкта-аналога, що відповідає умовам здійснення будівництва, за відповідним обґрунтуванням обирається об'єкт-аналог, що реалізований у звичайних умовах.

► Вартість проектних робіт на будівництво об'єкта у складних інженерно-геологічних умовах з використанням показників об'єкта-аналога, реалізованого у звичайних умовах, визначається за цим методом із застосуванням до вартості окремих розділів проекту, до розробки яких діючими нормативними документами встановлені особливі вимоги, додаткових підвищувальних коефіцієнтів, що наведені у додатку Б ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво».

► При проектуванні об'єктів, які відрізняються від об'єктів-аналогів технологічними рішеннями та устаткуванням, вартість проектування може визначатися з використанням укрупнених усереднених показників вартості будівництва на одиницю виміру потужності (1 м<sup>2</sup> загальної площі, 1 м<sup>3</sup> об'єму будівлі, одне відвідування тощо) як для об'єкта будівництва в цілому, так і окремих будівель за призначенням з додаванням до розрахункової бази вартості окремих складових, не врахованих зазначеними усередненими показниками.

Розподіл вартості проектних робіт, що здійснюється по окремих стадіях проектування, у загальній вартості проектних робіт в залежності від кількості стадій наведено в табл. 4.2, 4.3 і може уточнюватися проектувальником разом із замовником.



Таблиця 4.2

Питома вага вартості проектних робіт при одно- та двостадійному проектуванні

Стадії проектування	Питома вага вартості проектних робіт, %	
	при двостадійному проектуванні	при одностадійному проектуванні
1. ТЕР, ЕП	20-25	-
2. Робочий проект (РП)	80-75	100
<i>Всього</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

Таблиця 4.3

Питома вага вартості проектних робіт при дво- та трьохстадійному проектуванні

Стадії проектування	Питома вага вартості проектних робіт, %	
	при трьохстадійному проектуванні	при двостадійному проектуванні
1. ТЕР, ЕП	20-25	0
2. Проект (П)	30-35	40
3. Робоча документація (Р)	40-50	60
<i>Всього</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

**Кошторисна вартість проектних робіт за відсотковими показниками визначається за кошторисами, які складаються за формою № 2-П (додаток Г ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво»).**

**II.** Якщо неможливо визначити вартість проектних, вишукувальних та науково-проектних робіт за таким методом, то для цього можна скористатися **калькуляційним методом** за таблицями із застосуванням збірників цін (додаток Ж ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво»). Вартість розроблення проекту об'єктів будівництва заздалегідь визначена у цінах колишнього СРСР (у рублях) і цю вартість можна розглядати як вартість проектування певних об'єктів-аналогів. Дані збірники мають довідковий

---

характер і можуть використовуватися з корегувальними коефіцієнтами та індексами. Визначення вартості проектних робіт для будівництва, окрім капітального ремонту, здійснюється згідно загальних вказівок щодо застосування Збірника цін на проектні роботи для будівництва 1990 р. випуску.

Для розрахунку вартості проектних робіт за основу беруть такі збірники цін:

- Збірник цін на вишукувальні роботи для капітального будівництва (Москва, 1982 р. зі змінами у 1990 р.);
- Збірник цін на проектні роботи для будівництва (Москва, 1990 р.);
- Збірник цін на проектні роботи для капітального ремонту будівель і споруд;
- Збірник відпускних цін на технічну документацію по ліфтах (Прейскурант ПЛ16-1916-90);
- Тимчасовий збірник цін на науково-проектні роботи по нерухомих пам'ятках історії і культури Української ССР (ВСЦНПР-91);
- Цінник на розроблення проектними організаціями Держбуду ССРСР конструкторської документації для виготовлення нестандартизованого обладнання;
- Цінник на розробку технічної документації на УСУ ТП;
- Відомчі збірники: Галузевий розділ – Авіаційна промисловість;
- Відомчі збірники: Галузевий розділ – Машинобудівельна промисловість;
- Роботи для капітального ремонту штучних споруд (затверджений Міністерством шляхів сполучення СРСР 1989 р.);
- Цінник на виконання водозащитного обстеження гідротехнічних споруд і прокладених трубопроводів (затверджений наказом Держбуду України від 09.03.2000 №46);
- Цінник на передпроектні роботи для електромережевого будівництва (затверджений листом ДП «Укренерго» від 28.11.2002 №03-34/5367);
- інші.

Нормативно-методичною базою норм витрат праці при виконанні інженерних вишукувань є такі документи:

- Методичні рекомендації при визначенні вартості робіт при паспортизації і оцінці технічного стану будівель і споруд;
- Нормативи витрат праці з визначення вартості робіт при оцінці технічного стану і експлуатаційної придатності конструкцій будівель і споруд;
- Збірник укрупнених кошторисних розцінок на топографо-геодезичні і картографічні роботи;
- Розміри оплати земельно-кадастрових робіт і послуг.

---

**III.** Вартість проектних робіт можна визначити також **на підставі розрахунку витрат праці та економічно обґрунтованих елементів витрат** (додаток К ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво») за формою № 3-П (додаток Д ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво»)

Виробничі витрати проектно-вишукувальної організації, що безпосередньо пов'язані з виконанням проектно-вишукувальних робіт, обчислюються згідно вимог «Методичних рекомендацій з формування собівартості проектних робіт з врахуванням вимог положень (стандартів) бухгалтерського обліку» (затверджені наказом Держбуду від 29.03.2002 №64).

У кошторисній вартості проектно-вишукувальних робіт враховують також кошторисний прибуток і податки, збори, обов'язкові платежі згідно чинного законодавства.

Якщо вартість проектних, вишукувальних та науково-проектних робіт складається за декількома кошторисами, складеними за формами № 2-П та/або № 3-П (додаток Д ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво»), то **загальну кошторисну вартість визначають за зведеним кошторисом, складеним за формою № 1-П** (додаток В ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво»).

Якщо **вартість проектних, вишукувальних або науково-проектних робіт визначається за одним кошторисом, складеним за формою №2-П або №3-П, то зведений кошторис (форма №1-П) не складається.** У цьому випадку роль зведеного кошторису на проектні і вишукувальні роботи виконує відповідний кошторис, складений за формою №2-П або №3-П. такий кошторис підписує керівник проектної організації, головний архітектор проекту та виконавець, що склав кошторис.

### 4.3. Визначення ціни пропозиції (договірної ціни) на виконання проектно-вишукувальних робіт

Ціну пропозиції учасника конкурсних торгів (згідно ЗУ «Про публічні закупівлі» від 2016 р. процедура конкурсних торгів застосовується до всіх замовників та закупівель товарів, робіт та послуг за умови, що вартість закупівлі товару (товарів), послуги (послуг) дорівнює або перевищує 200 тисяч гривень, а робіт – 1 мільйон 500 тисяч гривень) на виконання проектно-вишукувальних робіт визначають виходячи з кошторисної вартості цих робіт, обґрунтовуючих розрахунків складових структури витрат, поточних цін на трудові та матеріальні ресурси. При цьому заробітна плата обчислюється виходячи з величини, яку проектна організація планує отримати при проектуванні об'єкта будівництва, з урахуванням рекомендованого на поточний рік рівня середньомісячної заробітної плати у будівельній галузі.

Рівень середньомісячної заробітної плати для працівників проектно-вишукувальних організацій відповідає 7 розряду складності робіт у будівництві.

Розмір прибутку залежить від виду будівництва та його технічної і технологічної складності, стадійності проектування, терміновості проектування, умов його фінансування тощо та погоджується із замовником.

Для проектування об'єктів будівництва, що здійснюється із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ і організацій, кредитів, наданих під державні гарантії, кошторисний прибуток може складати до 8%.

У ціні своєї пропозиції проектно-вишукувальна організація може враховувати кошти на покриття ризиків, пов'язаних з виконанням робіт, розмір яких залежить від сукупності цілого ряду факторів (стадія проектування, вид будівництва, технічна та технологічна складність об'єкта будівництва, вид договірної ціни за умовами конкурсних торгів тощо). Зазначені кошти враховуються у розмірі, визначеному на підставі обґрунтовуючих розрахунків з урахуванням перелічених факторів.

Ціна пропозиції претендента, визначеного виконавцем проектно-вишукувальних робіт, є **договірною ціною**.

Договірна ціна може встановлюватися:

- *твердою* – визначена на основі твердого кошторису;
- *приблизною (динамічною)* – визначена на основі приблизного кошторису.

Умови уточнення договірної ціни зазначаються у договорі.

У складі ціни пропозиції, за рішенням замовника, претендент може врахувати кошти на відшкодування витрат, пов'язаних з виконанням додаткових робіт (збір вихідних даних, підготовка передпроектних матеріалів тощо). Вартість цих робіт визначається за відповідними нормативними документами, а у разі їх відсутності – за додатком *К ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво»*. При складанні договірної ціни на проектні роботи, вартість зазначених робіт включається до договірної ціни окремими рядками.

#### 4.4. Визначення вартості експертизи проектної документації на будівництво

Згідно *ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво»* **експертиза проектів будівництва** – це робота, пов'язана з визначенням відповідності прийнятих проектних рішень вихідним даним на проектування, вимогам законодавства, державним стандартам, будівельним нормам і правилам. Експертизу проектів будівництва виконують спеціалісти-експерти, котрі мають відповідні кваліфікаційні сертифікати і за дорученням замовника пред'являють висновки (звіти) про відповідність проектних рішень усім вимогам та котрі несуть відповідальність за достовірність представлених висновків.

Експертиза є завершальним етапом розроблення проектів будівництва.

**Вартість експертизи проекту будівництва** – це сума засобів, необхідних для погашення прямих і загальновиробничих витрат, що понесені експертною організацією при виконанні вказаних робіт з урахуванням витрат матеріально-технічних ресурсів, податків, зборів і обов'язкових платежів, економічно обґрунтованого прибутку та адміністративних витрат.

Вартість експертизи проектної документації на будівництво визначають з використанням рекомендованих показників, наведених у додатку *Е ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво»*, в залежності від кошторисної вартості будівництва, напрямів, за якими здійснюють експертизу та стадії проектування.

**Базою обчислення вартості експертизи** (розрахунковою базою) є сума, яка складається з вартості будівельних робіт за підсумком глав 1-9, графа 4

---

зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва (ЗКР) та частки вартості устаткування, визначеної за відсотковим показником, наведеним у колонці 2 таблиці 4.1 базою для обчислення вартості устаткування слугує вартість устаткування за підсумком глав 1-9, графа 5 ЗКР.

Залежно від напрямів, по яких здійснюється експертиза проектної документації на будівництво, застосовують рекомендовані показники вартості експертизи, наведені у додатку *Е ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво»*:

- експертиза за всіма напрямками (з питань міцності, надійності та довговічності об'єкту будівництва, його експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, правильності визначення кошторисної вартості будівництва) – колонка 3;
- експертиза з питань міцності, надійності, довговічності об'єктів будівництва – колонка 4;
- експертиза кошторисної частини проектної документації на будівництво – колонка 5.

Для визначення вартості експертизи проектної документації на стадіях проектування ТЕО, ТЕР, ЕП до показників, наведених у додатку *Е ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво»* застосовують коефіцієнт 0,6, а на стадії РП – 1,1.

У разі реалізації проектів будівництва за рахунок недержавних коштів (без залучення бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, кредитів, наданих під державні гарантії), вартість експертизи проектної документації на будівництво визначають:

- для *об'єктів не виробничого призначення* – виходячи з показників опосередкованої вартості реалізованих проектів будівництва, а у разі їх відсутності – за вартісними показниками об'єктів-аналогів, наявних у базі даних експертної організації;
- для *об'єктів виробничого призначення* – виходячи з вартісних показників об'єктів-аналогів, у тому числі наявних у базі даних експертної організації.

Вартість повної експертизи визначається із застосуванням понижувального коефіцієнту від 0,1 до 0,7, який встановлюють виходячи з питомої ваги кошторисної вартості робіт зі зміни проектних рішень.

---

---

## Тема 5.

# ВИЗНАЧЕННЯ ОБСЯГІВ РОБІТ З БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТА

**5.1.** Правила визначення обсягів робіт

**5.2.** Розрахунок обсягів робіт за розділами локального кошторису

**5.2.1.** Обсяг земельних робіт

**5.2.2.** Обсяг робіт з влаштування фундаментів

**5.2.3.** Обсяг робіт з влаштування каркасів будівель

**5.2.4.** Обсяг робіт з влаштування покрівель

**5.2.5.** Обсяг робіт з влаштування прорізів

**5.2.6.** Обсяг робіт з влаштування підлоги

**5.2.7.** Обсяг робіт з влаштування лоджій, балконів, козирків

**5.2.8.** Обсяг оздоблювальних робіт

**5.2.9.** Обсяг інших робіт



---

## 5.1. Правила визначення обсягів робіт

Кошторисна вартість робіт визначається на основі норм розходу ресурсів і цін, які в сукупності формують одиничні розцінки і обсяги робіт. При цьому правильне визначення обсягів робіт має першочергове значення, оскільки відомість підрахунку обсягів робіт є вихідним документом в кошторисній справі,

від якого також прямо залежить кількість необхідних ресурсів в локальній ресурсній відомості. Не випадково в Технічній частині будь-якого кошторисного збірника наводяться «Правила визначення обсягів робіт».

При виконанні підрахунку обсягів робіт і складанні кошторисів інженер-кошторисник обов'язково повинен попередньо ознайомитися зі змістом Технічної частини збірників, що використовуються, у яких наводяться досить цінні, а іноді, обов'язкові вказівки, правила і коефіцієнти до кошторисних норм і розцінок.

Підрахунок обсягів робіт зручно здійснювати в уніфікованій табличній формі за розділами (видами робіт або конструктивними елементами).

Таблиця 5.1

Відомість підрахунку обсягів робіт (найменування рядка)

№ з/п	Найменування частин будівель, розділів і видів робіт. Необхідні схеми і формули підрахунку обсягів робіт	Одиниці виміру	Кількість	Примітка

Склав \_\_\_\_\_

Перевірив \_\_\_\_\_

У цій важливій роботі слід придержуватися визначених правил, основні з яких наводяться в п.1.2 Технічної частини збірника «Правила визначення обсягів робіт».

Перш за все варто пам'ятати, що обсяги робіт розраховуються в одиницях виміру, що прийняті в кошторисних нормах і розцінках.

Розрахунок за видами робіт і конструктивними елементами слід здійснювати у певній послідовності, що відповідає технології виконання робіт, для того щоб результати раніше виконаних розрахунків могли бути використані у наступних етапах.

При розрахунку потрібно максимально використовувати проектний матеріал, в першу чергу, дані таблиць специфікацій матеріалів, конструкцій, виробів і



---

обладнання. У проектних організаціях обсяги робіт по будівлі в цілому розраховують, як правило, проектувальники, зазвичай – техніки.

При складанні відомості обсягів робіт необхідно придержуватися такої послідовності:

- ознайомлення з проектними матеріалами і розміщення їх в найбільш зручному порядку для користувача;
- розробка і заготовлення табличних форм і підрахунків на типові вироби, конструктивні елементи і частини будівлі;
- розрахунок обсягів за конструктивними елементами і видами робіт, що не охоплені при розрахунку по специфікаціях.

Слід зауважити, що відомість розрахунку обсягів робіт проходить окремо і входить до складу кошторисної документації. Це документ проектно-кошторисної організації, але може видаватися на тимчасове користування за вимогою замовника, підрядника і органів експертизи проектно-кошторисної документації.

На практиці кошториснику часто приходиться самому складати відомість підрахунку обсягів робіт і вирішувати питання щодо порядку і послідовності складання відомості. При цьому слід додержуватися таких елементарних правил підрахунку обсягів робіт:

- записувати назви, номери і шифри креслень, деталей, альбомів та інших документів, що використовуються при підрахунку;
- розрахунки за роботами без креслень (земляні та ін.) повинні підтверджуватися ескізами (кресленнями від руки);
- формули повинні бути короткими для розрахунку обсягів робіт по окремих приміщеннях, поверхах, секціях, ділянках, осях, а не по будівлі в цілому;
- при розрахунку слід використовувати проектні дані, в першу чергу специфікації на залізобетонні, металічні і інші вироби;
- корисно мати допоміжні, заздалегідь підготовлені заготовки (таблиці з поясненнями, формулами).

## **5.2. Розрахунок обсягів робіт за розділами локального кошторису**

Розрахунок обсягів будівельних та інших робіт за проектними даними чи фактичними замірами здійснюється для визначення кошторисної вартості

комплексу робіт або об'єкта в цілому з використанням одиничних розцінок і поточних цін, необхідних матеріальних і трудових ресурсів.

Відомість обсягів робіт, як правило, розділяється на розрахунки по окремих завершених конструктивних елементах і видах робіт з поділом на розділи по підземній і надземній частинах будівлі. Аналогічно складаються і локальні кошториси з поділом на такі ж частини і розділи.

У промислово-житловому будівництві перелік конструктивних елементів (розділів) такий:

<b>А. Підземна частина будівлі</b>	<b>Б. Надземна частина будівлі</b>
1. Земляні роботи	1. Стіни
2. Фундаменти	2. Переkritтя
3. Стіни підвалу	3. Покрівля
4. Переkritтя	4. Перегородки
5. Перегородки	5. Підлоги
6. Вікна	6. Сходи
7. Двері	7. Вікна
8. Підлоги	8. Двері
9. Сходи	9. Балкони і ганки
10. Внутрішнє оздоблення	10. Внутрішнє оздоблення
	11. Зовнішнє оздоблення
	12. Інші роботи
<b>Внутрішні спеціальні будівельні роботи</b>	
1. Опалення	6. Електроосвітлення
2. Вентиляція і кондиціонування повітря	7. Проведення телефону
3. Водопровід	8. Проведення радіо
4. Каналізація	9. Проведення телебачення
5. Газопостачання	10. Сміттєпроводи

Для виробничого будівництва рекомендується такий приблизний перелік розділів відомості розрахунку обсягів робіт:

<b>А. Підземна частина будівлі</b>	<b>Б. Надземна частина будівлі</b>
1. Земляні роботи	12. Каркас
2. Основи під фундаменти	13. Стіни
3. Фундаменти	14. Перекриття
4. Стіни підвалу	15. Покрівля
5. Перекриття	16. Перегородки
6. Перегородки	17. Прорізи (віконні, дверні, воротні, ліхтарні)
7. Вікна і двері (прорізи)	18. Підлоги
8. Підлоги	19. Сходи
9. Сходи	20. Внутрішнє оздоблення
10. Внутрішнє оздоблення	21. Зовнішнє оздоблення
11. Зовнішнє оздоблення	22. Інші роботи

У проектній справі і практичній роботі доводиться визначати різні параметри об'ємів і площ будівель:

**Будівельний об'єм будівлі** визначається як сума об'ємів надземної і підземної частин.

Будівельний об'єм надземної частини споруди з горизонтальним покриттям ( $V_1$ ) рекомендується визначати за формулою:

$$V_1 = S_1 \cdot h, \quad (5.1)$$

де  $S_1$  – площа горизонтального перетину по зовнішньому обводі на рівні першого поверху вище цоколя;

---

$h$  – висота по перетину від відмітки чистої підлоги першого поверху до верху засипки горищного покриття.

Будівельний обсяг будівлі без горищного покриття ( $V_2$ ) визначається за формулою:

$$V_2 = S_2 \cdot l, \quad (5.2)$$

де  $S_2$  – площа вертикального поперечного перетину будівлі по зовнішньому обводі стін (верхній обрис покрівлі і верз чистої підлоги першого поверху);

$l$  – довжина будівлі по зовнішніх границях торцевих стін на рівні першого поверху вище цоколя.

В обох випадках із обсягу будівлі виключається обсяг проїздів, але добавляються обсяги лоджій, ніш, еркерів, веранд, тамбурів, світлових ліхтарів. В той же час до обсягу будівлі не додається обсяг портиків, балконів (відкритих і закритих).

Якщо будівля має різні за площею поверхи, то для кожної частини будівлі будівельні обсяги визначаються окремо, а потім сумуються.

Горищне приміщення, призначене для технічних цілей, в обсяг будівлі не включається.

Будівельний обсяг будівлі з підвалом або напівпідвалом визначається сумарними даними про обсяг надземної і підземної його частин.

Сумарний обсяг підземної частини ( $V_3$ ) рекомендується визначати множенням площі горизонтального перетину підвалу (напівпідвалу) на рівні першого поверху вище цоколя ( $S_3$ ) на висоту підвалу ( $h_3$ ) від рівня чистої підлоги підвалу до відмітки чистої підлоги першого поверху:

$$V_3 = S_3 \cdot h_3. \quad (5.3)$$

**Площа забудівлі** споруди визначається як площа горизонтального її перетину по зовнішньому обводі на рівні цоколя з врахуванням виступаючих

---

частин. До площі забудівлі включаються площа під будівлею на стовпах і проїзди під нею.

В **поверховість** надземної частини будівлі включаються усі надземні поверхи, включаючи технічний, мансардний і цокольний, якщо верх його перекриття знаходиться вище середньої планової відмітки землі не менше, ніж на 2 м. При різній кількості поверхів в різних частинах будівлі поверховість визначається окремо для кожної частини будівлі.

У жилих будинках розрізняють *площу квартир, загальну площу квартир і площу житлової споруди.*

**Площа квартир** визначається як сума площ жилих кімнат і підсобних приміщень без врахування лоджій, балконів, веранд, терас, холодних кладових і тамбурів.

**Загальну площу квартир** визначають як суму площ їх приміщень, вбудованих шаф, а також лоджій, балконів, веранд, терас і холодних кладових, з врахуванням знижуючих коефіцієнтів: для лоджій – 0,5, для балконів і терас – 0,3, для веранд і холодних кладових – 1,0.

Площа приміщень громадського призначення, вбудовані в жилі будинки, розраховується окремо.

**Площу жилої будівлі** слід визначати як суму площ поверхів будівлі в межах внутрішніх поверхонь зовнішніх стін, а також площ балконів і лоджій.

Загальна площа громадської будівлі визначається як сума площ всіх поверхів, включаючи технічні, мансардний, цокольний і підвальні.

В загальну площу будівлі слід включати антресолі, переходи в інші будівлі, засклені веранди, галереї і балкони, глядацькі та інші зали. Площу мансардного поверху вимірюється в межах внутрішніх поверхонь зовнішніх стін і стін мансарди, суміжних з пазухами горища. Площа поверху з нахиленими зовнішніми стінами вимірюється на рівні підлоги.

**Корисна площа громадської будівлі** визначається як сума площ усіх розміщених в ній приміщень, а також балконів і антресолей в залах, фойє і т.д., за виключенням сходових кліток, ліфтових шахт, внутрішніх відкритих сходів і пандусів.

### 5.2.1. Обсяг земельних робіт

До початку підрахунку обсягу земельних робіт необхідно встановити:

- «чорні» відмітки поверхні землі;
- рівень ґрунтових вод;
- глибину промерзання ґрунтів;
- силу притоку ґрунтових вод (до 30 або 60 м<sup>3</sup>/год.);
- класифікацію ґрунтів за групами;
- умови виробництва робіт;
- глибину уривка і крутизну укосів в котлованах і траншеях.

*«Чорні» відмітки землі* – відмітки, які існують до початку робіт. Вони приймаються на основі результатів роботи геодезичної зйомки, які прив'язуються до нівелювальних реперів, що фіксують позначки. На будівельних кресленнях даються відмітки від рівня  $\pm 0,000$ , за яким приймається, як правило, чиста підлога першого поверху.

*Класифікація ґрунтів* за складністю їх розробки подана в РЕКН, збірник 1 «Земляні роботи», Технічна частина. Обсяги земляних робіт визначаються за проектними даними з врахуванням класифікації ґрунтів, крутизни укосів ( $h/c$ ) і глибини закладення подошви фундаменту (глибини уривка –  $h$ ).

### 5.2.2. Обсяг робіт з влаштування фундаментів

Фундаменти під будівлі і споруди можуть бути зі збірних залізобетонних та бетонних елементів, монолітні залізобетонні та бетонні, бутобетонні, бутові. За конструктивними рішеннями розрізняють пальові, стрічкові, окремо розташовані стовпи – стовпчасті (під колони, обладнання), плити фундаментні, фундаментні балки.

При підрахунку обсягів робіт використовуються робочі креслення: план і перетин фундаментів, специфікації збірних елементів і арматури, пояснення на кресленнях (марка бетону і розчину, пристрій гідроізоляції і основ під фундаменти і т.п.).

За пальовими роботами розроблені збірники РЕКН під номером 05 «Пальові роботи. Опускні колодязі. Закріплення ґрунтів».

---

Норми і розцінки диференційовані залежно від виду паль, їх довжини, методу занурення, групи ґрунтів.

При зануренні паль в різні групи ґрунтів обсяг роботи підраховується окремо для кожної групи за проектними даними. Обсяг залізобетонних паль для визначення вартості самих паль приймається за обсягом бетону, обчисленого за проектними розмірами за вирахуванням пустот.

Обсяг робіт по влаштуванню буронабивних паль визначається за окремими процесами: буріння свердловин – по довжині свердловин в метрах; установка арматурного каркаса – за кількістю свердловин; бетонування – по проектному конструктивному обсягом паль у метрах кубічних.

Витрати на влаштування ростверків визначаються за відповідними нормами збірника РЕКН під номером 06 «Бетонні та залізобетонні конструкції монолітні».

**Збірні залізобетонні та бетонні фундаменти** нормуються за збірником 7 «Бетонні і залізобетонні конструкції збірні». Витрати на укладку: фундаментних блоків і балок визначаються на 1 шт. Кількість збірних елементів, їх марки і маса приймаються за специфікаціями.

Монолітні ділянки, підсипка піску під фундаменти визначаються додатково в метрах кубічних і нормуються за відповідними збірниками.

Влаштування **монолітних фундаментів** нормується на 1 метрах кубічних їх обсягу.

Обсяг **стрічкових фундаментів** визначається множенням площі перерізу на довжину фундаменту. Довжина зовнішніх фундаментів підраховується в осях, внутрішніх – у чистоті. Підстави під фундаменти (піщані, гравійні, щебеневі, бетонні) визначаються в метрах кубічних множенням площі дна траншей (котловану) на товщину основи.

У розділах «Стіни», «Перекрыття», «Перегородки», «Сходи» визначається їх площа по зовнішньому обводу конструкцій без вирахування прорізів. Площа сходових маршів також розраховується по зовнішньому обводу виробів.

Стіни і перегородки з цегли нормуються за збірником 8 «Конструкції з цегли та блоків». Обсяг кладки визначають за вирахуванням прорізів за зовнішніми розмірами коробок.

Армування кладки приймається за проектними даними в тоннах і визначається в кошторисі окремою позицією.

Обсяг робіт по кладці цегляних перегородок підраховують в метрах кубічних (вимірювач – 100 м<sup>2</sup>) з проектної площі за вирахуванням прорізів по зовнішньому обводу коробок.

---

При кладці стін і перегородок в будівлях з висотою поверху більше 4 м в кошторисах передбачається влаштування риштувань. Установка і розбирання зовнішніх інвентарних риштувань нормується за збірником 8 на 100 м<sup>2</sup> площі їх вертикальної проекції на фасад, внутрішніх – по горизонтальній проекції на основу.

### 5.2.3. Обсяг робіт з влаштування каркасів будівель

**Каркасом** називаються конструкції, несучі навантаження від перекриттів будівлі та огорожуючих конструкцій (стінових панелей і перекриттів) – це колони, ригелі, балки, ферми та зв'язок. Будівлі, в яких навантаження від перекриттів розподіляється на стіни, називаються *безкаркасними*. При цьому розділ «Каркас» в локальних кошторисах на житлово-цивільне будівництво відсутній. Кошторисна вартість ригелів, балок, ферм і, зв'язків у таких кошторисах включається в розділи «Перекриття» і «Покрівлі», а окремо розташовані колони – в розділ «Стіни».

Підрахунок обсягів робіт з влаштування монолітних залізобетонних конструкцій полягає у визначенні в метрах кубічних обсягу бетону, що укладається. Норми по металевих каркасах дано у збірнику 9 «Конструкції металеві» на 1т конструкцій, для каркасів будівель з легких конструкцій – на 100 м<sup>2</sup>. Обсяг залізобетонних колон визначається по їх перетину, помноженому на висоту колони.

Норми на установку конструкцій зі збірного залізобетонного каркасу визначено у збірнику 7 «Бетонні і залізобетонні конструкції збірні»:

- у виробничих і житлових громадських будівлях – на 100 шт.;
- в будівлях спеціального призначення – на 100 м<sup>3</sup> конструкцій.

Специфіка підрахунку обсягу робіт на установку збірних конструкцій полягає у тому, що поодинокі розцінки враховують комплекс робіт з монтажу конструкцій без вартості самих конструкцій. Тому в кошторисах зазвичай передбачаються дві позиції з монтажу конструкцій: для визначення вартості роботи (монтажу) за діючими одиничними розцінками і для визначення вартості конструкцій – за діючими (поточними) цінами на них.

Підрахунок обсягів робіт при цьому ускладнюється тим, що в окремих випадках поодинокі розцінки і оптові ціни передбачають різні вимірники. Наприклад, кошторисні норми на установку сходових площадок і маршів встановлені на



---

штуку, а ціни – на 1 м<sup>3</sup> бетону. В таких випадках доводиться визначати обсяг конструкцій у метрах кубічних.

У зв'язку з цим необхідно звертати увагу на таку обставину: розробник відомості підрахунку обсягу робіт користується кресленнями проекту та досить ясно уявляє конструкцію. При складанні кошторисів зазвичай до креслень вдаються, а керуються лише відомістю підрахунку обсягу Робіт. Тому у відомості обсягів робіт необхідно давати досить повну характеристику конструкцій.

Вище зазначалося, що вихідними документами для підрахунку обсягів робіт служать специфікації проекту і креслення конструкцій. По специфікаціях встановлюється кількість виробів, по кресленнях – їх характеристики, необхідні для визначення розмірів, марки бетонів, даних про армування і т.д.

Витрати на укладку збірних залізобетонних плит і панелей, покриття і перекриття визначаються на 1 шт. (в нормах і розцінках – 100 шт.).

Обсяг конструкцій, у тому числі і пустотних, повинен визначатися у щільному тілі.

#### **5.2.4. Обсяг робіт з влаштування покрівель**

Обсяг робіт з покриття покрівель слід обчислювати по повній площі покриття згідно з проектними даними без відрахування площі, що займана слуховими вікнами і димовими трубами і без урахування їх оброблення.

Довжину схилу покрівлі приймають від гребеня до крайньої межі карнизу.

Обсяги робіт; пов'язані з покриттям парапетів, брандмауерних стін та інших елементів, не пов'язаних з основним покриттям покрівлею, слід враховувати додатково.

При покриттях із zenітними ліхтарями площу покрівлі, що відповідає горизонтальним проекціям по їх зовнішньому контуру, виключається. Ізоляція стаканів zenітних ліхтарів і обробка примикань покрівлі до них підраховуються додатково.

При влаштуванні рулонних покрівель крім підрахунку площі покриття з зазначенням числа шарів і характеристики рулонних матеріалів окремо розраховуються: обсяги робіт з утеплення покриттів у метрах кубічних або метрах квадратних із зазначенням товщини; по влаштуванню вирівнюючих і

---

похилоутворюючих стяжок, пароізоляції – у м<sup>2</sup>; по інших елементах, передбачених проектом, і не врахованих розцінками на покрівлю.

Примикання покрівлі з рулонних матеріалів до стін, парпетів, ліхтарів, температурних швів, труб і т.д., а також влаштування фартухів передбачені нормами і при обчисленні площі покрівлі окремо не враховуються.

Обсяг робіт з влаштування крокв приймають за специфікаціями деревини, що наведені у проекті, в метрах кубічних; слухові вікна – в штуках.

### **5.2.5. Обсяг робіт з влаштування прорізів**

Заповнення різних прорізів (віконних, дверних, комірних, ліхтарних) дерев'яними блоками та окремими елементами нормується за збірником 10 «Дерев'яні конструкції».

Обсяг заповнення віконних і дверних прорізів визначається у метрах квадратних площі, що вимірюється по зовнішньому обводу коробок.

Для воріт в дерев'яних коробках також підраховується площа по зовнішньому обводу коробок, а для воріт в сталевих коробках – площа полотен.

При заповненні віконних прорізів блоками в кам'яних стінах промислових будівель нормами не врахована установка і вартість віконних і фрамужних приладів. Рештою нормами на заповнення віконних прорізів установка приладів врахована, але без вартості самих приладів. У кошторисах вони повинні враховуватися окремо.

Нормами на заповнення дверних прорізів у перегородках і дерев'яних стінах передбачена установка наличників.

Засклення віконних і дверних блоків враховується додатково. Обсяг робіт по скління віконних плетень і балконних дверей обчислюють за площею прорізів, що вимірюється по зовнішньому обводу коробок. Обсяг робіт по скління дверей визначають за площею скління, тобто за розмірами скла.

### 5.2.6. Обсяг робіт з влаштування підлоги

Роботи з влаштування підлог нормуються за збірником 11 «Підлоги». Застосовується укрупнений або за елементами підрахунок обсягів робіт. Рішення приймається відповідно до характеристики конструкції підлог у робочих кресленнях. При укрупненому підході застосовуються комплексні норми і розцінки, які враховують усі елементи конструкції підлог. В інших випадках обсяг робіт підраховується за елементами: підстильні шари, всі види гідроізоляції і покриття. Ущільнення ґрунту під підлоги гравієм або щебенем підраховується у метрах квадратних. Влаштування підстилаючого шару з щебеню чи піску вимірюється у метрах кубічних.

Норми і розцінки зі влаштування покриття розроблені на 100 м<sup>2</sup>.

Площа, що займається колонами, печами, фундаментами, виступаючими над рівнем підлоги, та іншими конструкціями, в обсяг робіт не включається.

Площа підлог підраховується між внутрішніми гранями стін і перегородок з урахуванням товщини їх обробки.

### 5.2.7. Обсяг робіт з влаштування лоджій, балконів, козирків

Обсяги робіт при влаштуванні лоджій і балконів із збірних залізобетонних плит підраховують:

- укладка плит – у шт.;
- укладка ізоляції й покриття плит – у метрах квадратних;
- установка розділових стінок, екранів та огорож – у штуках.

Козирки над входами до будівлі передбачають із плит із цементною стяжкою і ізоляцією (у необхідних випадках). При цьому вказується тип будівлі.

Влаштування дерев'яних козирків вимірюється у метрах квадратних горизонтальної проекції.

## 5.2.8. Обсяг оздоблювальних робіт

### Облицювальні роботи:

Обсяг робіт з облицювання поверхні природним каменем, плитами, деталями обчислюється по площі робочої поверхні. При облицюванні поверхні штучним мармуром обсяг робіт визначається за розгорнутою поверхнею облицювання.

Обсяг робіт з облицювання щаблів і укладання підвіконних дошок з природного каменю обчислюється з урахуванням кінців плит, що закладаються в кладку або в штукатурку.

### Штукатурні роботи:

Їх обсяг підраховується роздільно для фасадів та внутрішніх приміщень будинків.

Площа штукатурки фасадних стін визначається за вирахуванням площі прорізів по зовнішньому обводу коробок.

По штукатурних і малярних роботах будівельними нормами і правилами встановлені три різновиди (за якістю) робіт: проста, поліпшена й високоякісна.

При *поліпшеній штукатурці фасадів* укоси і відливи, тяги та карнизи окремо не обчислюються, оскільки це враховано нормами.

При *високоякісній штукатурці фасадів* віконні та дверні укоси і відливи, а також площа, що займана архітектурними і конструктивними деталями, обчислюються окремо.

При поліпшеній і високоякісній внутрішній штукатурці площа обробки підраховується роздільно за такими поверхнями:

- стін, пілястр, ніш, стовпів по каменю і бетону;
- те ж, але по дереву;
- стель з карнизними падугами по каменю і бетону;
- те ж, по дереву;
- стель без установки карнизів і падуг по каменю і бетону;
- те ж, по дереву;
- віконних і дверних укосів;
- нижніх віконних заглушин.

При *простій штукатурці* підраховується загальна площа обробки стін, стель, стовпів і пілястр з підрозділом на штукатурку по дереву, каменю і бетону. В цьому випадку площа віконних і дверних укосів не враховується.

---

У великопанельних будівлях підраховується площа обробки поверхонь під фарбування або обклеювання шпалерами окремо: стін і перегородок, стель, сходових маршів і площадок.

Обсяг робіт з установки риштувань слід обчислювати:

- при оштукатурюванні стін і стель у приміщеннях висотою більше 4 м – за горизонтальною проекцією стель;
- при оштукатурюванні тільки стін в приміщеннях висотою більше 4 м – по довжині стін, помноженої на ширину настилу риштувань;
- при оштукатурюванні фасадів висотою більше 8 м – за вертикальною проекцією стін без вирахування прорізів;
- при оштукатурюванні на фасадах заввишки більше 8 м тільки карнизів, тяг, укосів і наличників – по проекту.

### **Малярні роботи:**

Обсяг малярних робіт підраховується роздільно для фасадів та для внутрішніх приміщень будівель.

Площа фарбування фасадів вапняними, силікатними, цементними і емульсійними сумішами обчислюється без вирахування прорізів і без урахування площі забарвлення віконних і дверних укосів, а також розгорнутої поверхні, карнизів, тяг та інших архітектурних деталей.

Обсяг робіт по фарбуванню стін малярськими та полівінілацетатними сумішами визначається за вирахуванням прорізів. При цьому площа забарвлення стовпів, пілястр, ніш, віконних і дверних укосів додається до площі фарбування стін.

Забарвлення сталевих конструкцій нормують за збірником 13 РЕКН «Захист сталевих конструкцій та обладнання від корозії».

## **5.2.9. Обсяг інших робіт**

### **Відмостка:**

Основа під відмостку виконується з щебеню, піску або бетону. Покриття може бути асфальтовим, асфальтобетонним або цементним. Основи розраховуються у метрах кубічних, а покриття – у метрах квадратних.

### **Ганки:**

---

Обсяг робіт зі влаштування ґанків за збірником 8 РЕКН «Конструкції з цегли та блоків» визначається у метрах квадратних (норми дані на 1 м<sup>2</sup> ганку). Дерев'яні ганки розраховуються у метрах квадратних горизонтальної проекції.

**Пандуси** встановлюються для в'їзду транспорту і складаються з бетонної подушки товщиною 200-300 мм і покриття з бетону або асфальтобетону. Бетонна подушка розраховується у метрах кубічних (із зазначенням класу бетону), покриття – у метрах квадратних (із зазначенням товщини).

**Канали і приямки.** Стінки каналів і приямків розраховуються у метрах кубічних, основа (бетонна) – у метрах кубічних, покриття зі збірних залізобетонних плит – у шт., з рифленої сталі – в метрах квадратних. Ізоляція каналів (при необхідності) розраховується у метрах квадратних або метрах кубічних.

**Підкранові колії.** Влаштування і розбирання підкранових колій одинарних і в дві нитки нормується на 1 ланку довжиною 12,5 м на піщаному або щебеновому баласті.

---

ТНТУ імені Івана Пулюя

---

## Тема 6.

# РОЗРАХУНОК РОЗМІРУ КОШТОРИСНОЇ ЗАРОБІТНОЇ ПЛАТИ



- 6.1.** Розрахунок розміру кошторисної заробітної плати, який враховується при визначенні вартості будівництва на стадії складання інвесторської кошторисної документації
- 6.2.** Визначення розміру кошторисної заробітної плати при складанні ціни тендерної пропозиції учасника конкурсних торгів (договірної ціни) та при проведенні взаєморозрахунків за обсяги виконаних будівельних робіт

---

### **6.1. Розрахунок розміру кошторисної заробітної плати, який враховується при визначенні вартості будівництва на стадії складання інвесторської кошторисної документації**

Механізм розрахунку розміру кошторисної заробітної плати, який враховується при визначенні вартості будівництва (нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, технічного переоснащення) об'єктів, що споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії установлюється **Порядком розрахунку розміру кошторисної заробітної плати, який враховується при визначенні вартості будівництва об'єктів.**

Розмір кошторисної заробітної плати обчислюється згідно із ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва», враховує витрати на основну, додаткову заробітну плату, заохочувальні та компенсаційні виплати та відображається у прямих витратах відповідно до **ДСТУ-Н Б Д.1.1-2:2013 «Настанова щодо визначення прямих витрат у вартості будівництва»**.

Розрахунок розміру кошторисної заробітної плати, який враховується при складанні інвесторської кошторисної документації (на стадії розробки проектної документації), здійснюється замовником (інвестором) з урахуванням розміру кошторисної заробітної плати, визначеного Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіон).

При здійсненні будівництва об'єктів за рахунок коштів місцевих бюджетів розмір кошторисної заробітної плати визначається органами місцевого самоврядування.

**Розмір кошторисної заробітної плати** для звичайних умов будівництва при складності робіт 3,8 визначається за такою формулою:

$$ЗП_{\text{коштор}} = ЗП_{\text{тар}} + ЗП_{\text{додатк}} \quad (6.1)$$

де:  $ЗП_{\text{тар}}$  – тарифна частина середньомісячної заробітної плати у будівництві;

$ЗП_{\text{додатк}}$  – додаткова заробітна плата та інші заохочувальні та компенсаційні виплати.

- Тарифна частина середньомісячної заробітної плати ( $ЗП_{\text{тар}}$ ) визначається за такою формулою:

$$ЗП_{\text{тар}} = ЗП_{\text{мін}} \times K_{\text{галуз}} \times K_{\text{сер.роз}} \quad (6.2)$$

де:  $ЗП_{\text{мін}}$  – середньозважений розмір мінімальної заробітної плати;

$K_{\text{галуз}}$  – коефіцієнт співвідношення місячних тарифних ставок робітників першого розряду до мінімального розміру тарифної ставки (посадового окладу) згідно з відповідною галузевою угодою;



$K_{сер.роз.}$  – коефіцієнт переходу від першого розряду складності робіт до розряду 3,8 відповідно до додатку А ДСТУ-Н Б Д.1.1-2:2013 «Настанова щодо визначення прямих витрат у вартості будівництва» ( $K_{сер.роз.} = 1,308$ ).

Середньозважений розмір мінімальної заробітної плати визначається виходячи з розмірів мінімальної заробітної плати, що встановлюються Законом України про Державний бюджет України на відповідний рік, за такою формулою:

$$ЗП_{мін} = \frac{(ЗП_{мін.1} \times N_1 + ЗП_{мін.2} \times N_2 + \dots + ЗП_{мін.i} \times N_i)}{12}, \quad (6.3)$$

$ЗП_{мін.1}, ЗП_{мін.2}, \dots, ЗП_{мін.i}$  – розмір мінімальної заробітної плати, що встановлений у відповідних періодах розрахункового року відповідно до Закону України про Державний бюджет України на відповідний рік;

$N_1, N_2, \dots, N_i$  – кількість місяців розрахункового року, на які встановлено відповідний розмір мінімальної заробітної плати.

► Додаткова заробітна плата та інші заохочувальні та компенсаційні виплати визначаються за такою формулою:

$$ЗП_{додатк} = ЗП_{шк} + ЗП_{майст} + ЗП_{важл.р} + ЗП_{вис.дос} + ЗП_{відпуст} + ЗП_i, \quad (6.4)$$

де:  $ЗП_{шк}$  – доплата за роботу у важких і шкідливих та особливо важких і особливо шкідливих умовах праці;

$ЗП_{майст}$  – надбавка за високу професійну майстерність;

$ЗП_{важл.р}$  – надбавка за виконання особливо важливої роботи;

$ЗП_{вис.дос}$  – надбавка за високі досягнення у праці;

$ЗП_{відпуст}$  – кошти на оплату щорічних основних та додаткових відпусток;

$ЗП_i$  – інші надбавки та доплати, передбачені нормами галузевих (міжгалузевих) угод (за керівництво бригадою, за інтенсивність праці, на період освоєння нових норм трудових затрат, за класність водіям, вислуга років тощо).

**i)** Доплата за роботу у важких і шкідливих та особливо важких і особливо шкідливих умовах праці визначається за такою формулою:

$$ЗП_{шк} = ЗП_{тар} \times K_{шк} \times V_{шк} , \quad (6.5)$$

де:  $K_{шк}$  – усереднений коефіцієнт, що враховує середній розмір доплати за роботу у важких і шкідливих та особливо важких і особливо шкідливих умовах праці згідно з відповідною галузевою угодою;

$V_{шк}$  – питома вага робіт, що виконуються у важких (особливо важких) і шкідливих (особливо шкідливих) умовах (зварювальні, монтажні, гідроізоляційні, малярні, керування будівельними машинами, механізмами та спеціальним приладдям тощо), визначається на підставі даних підрядників;

**ii)** Надбавка за високу професійну майстерність визначається за такою формулою:

$$ЗП_{майст} = ЗП_{тар} \times K_{майст} \times V_{майст} , \quad (6.6)$$

де:  $K_{майст}$  – коефіцієнт, що враховує середній розмір диференційованої надбавки до тарифної ставки робітників розряду 3,8 згідно з відповідною галузевою угодою;

$V_{майст}$  – питома вага робітників, які одержують надбавки за високу професійну майстерність, визначається на підставі даних підрядників;

**iii)** Надбавка за виконання особливо важливої роботи визначається за такою формулою:

$$ЗП_{важл.р} = ЗП_{тар} \times K_{важл.р} \times V_{важл.р} , \quad (6.7)$$

де:  $K_{важл.р}$  – коефіцієнт, що враховує середній розмір надбавки, визначений згідно з відповідною галузевою угодою на підставі даних підрядників;

---

$V_{важл.р}$  – питома вага робітників, які одержують надбавки за виконання особливо важливої роботи, визначається на підставі даних підрядників;

**iv)** Надбавка за високі досягнення у праці визначається за такою формулою:

$$ЗП_{вис.дос} = ЗП_{тар} \times K_{вис.дос} \times V_{вис.дос} \quad (6.8)$$

де:  $K_{вис.дос}$  – коефіцієнт, що враховує середній розмір надбавки, визначений згідно з відповідною галузевою угодою на підставі даних підрядників;

$V_{вис.дос}$  – питома вага робітників, які одержують надбавки за високі досягнення у праці, визначається на підставі даних підрядників;

**v)** Кошти на оплату щорічних основних та додаткових відпусток визначаються за такою формулою:

$$ЗП_{відпуст} = (ЗП_{тар} + ЗП_{ук} + ЗП_{майст} + ЗП_{важл.р} + ЗП_{вис.дос}) \times K_{відпуст} \quad (6.9)$$

де:  $K_{відпуст}$  – коефіцієнт, що враховує середній рівень основних і додаткових відпусток (у порівнянні з місячною заробітною платою), які надаються відповідно до статей 6 і 7 Закону України «Про відпустки», визначається на підставі даних підрядників;

**vi)** Інші надбавки та доплати, передбачені нормами галузевих (міжгалузевих) угод (за керівництво бригадою, за інтенсивність праці, на період освоєння нових норм трудових затрат, за класність водіям, вислуга років тощо) визначається за такою формулою:

$$ЗП_i = ЗП_{тар} \times K_i \times V_i, \quad (6.10)$$

---

де:  $K_i$  – коефіцієнт, що враховує середній розмір  $i$ -тої надбавки, визначається згідно з відповідною галузевою угодою на підставі даних підрядників;  
 $V_i$  – питома вага робітників, які одержують  $i$ -ту надбавку, визначається на підставі даних підрядників.

У разі виконання будівельних робіт в умовах, відмінних від звичайних умов здійснення будівництва (надурочний час, святкові та вихідні дні, вечірній та нічний час тощо), замовником (підрядником) враховуються доплати та набавки відповідно до статей 107, 108 Кодексу законів про працю України за розрахунком, погодженим із замовником (інвестором).

## **6.2. Визначення розміру кошторисної заробітної плати при складанні ціни тендерної пропозиції учасника конкурсних торгів (договірної ціни) та при проведенні взаєморозрахунків за обсяги виконаних будівельних робіт**

Визначення розміру кошторисної заробітної плати при складанні ціни тендерної пропозиції учасника конкурсних торгів (договірної ціни) здійснюється підрядником виходячи з середньомісячної заробітної плати на одного працівника в режимі повної зайнятості, яку підрядник планує отримати на об'єкті будівництва.

Розрахунок розміру кошторисної заробітної у договірній ціні здійснюється підрядником з урахуванням положень галузевих (міжгалузевих), територіальних угод та колективних договорів. Розрахований розмір кошторисної заробітної плати погоджується із замовником (інвестором).

При взаєморозрахунках за обсяги виконаних будівельних робіт розмір кошторисної заробітної плати визначається виходячи з розміру, передбаченого підрядником за погодженням із замовником (інвестором) у договірній ціні. Уточнення розміру кошторисної заробітної плати здійснюється відповідно до умов договору підряду.

---

## Тема 7.

# ВИЗНАЧЕННЯ ІНШИХ ПРЯМИХ ВИТРАТ У ВАРТОСТІ БУДІВНИЦТВА



- 7.1. Розрахунок вартості експлуатації будівельних машин і механізмів
- 7.2. Розрахунок вартості матеріалів, виробів і конструкцій

---

### 7.1. Розрахунок вартості експлуатації будівельних машин і механізмів

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

Вартість машино-години у поточних цінах розраховується на підставі трудових і матеріальних ресурсів, наведених в ресурсних кошторисних нормах експлуатації будівельних машин та механізмів, та поточних цін на них з додаванням 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 податків, зборів та обов'язкових платежів, встановлених

законодавством, що враховуються у вартості однієї машино-години експлуатації будівельних машин та механізмів.

Вартість машино-години визначається з використанням показників, рекомендованих центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури («Усереднені показники вартості експлуатації будівельних машин та механізмів»).

При визначенні вартості однієї машино-години експлуатації у складі прямих витрат ціни пропозиції учасника конкурсних торгів, договірної ціни розраховуються *прямі та непрямі витрати* у вартості експлуатації будівельних машин та механізмів.

► Визначення **прямих витрат** у вартості експлуатації будівельних машин та механізмів:

**1.** Розрахунок розміру **амортизаційних відрахувань** визначається за формулою (7.1):

$$A = \frac{N_p}{T_{н.р.}}, \quad (7.1)$$

де:  $A$  – амортизаційні відрахування на 1 маш.-год. експлуатації будівельних машин та механізмів, грн.;

$N_p$  – річна сума амортизації, що визначається прямолінійним методом, наведеним у Положенні (стандарті) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» (П(С)БО), за яким річна сума амортизації визначається діленням вартості, що амортизується, на строк корисного використання об'єкта основних засобів.

Строк корисного використання будівельних машин та механізмів визначається з урахуванням їх технічного стану, визначеного на підставі технічного діагностування і технічних оглядів, очікуваного використання за потужністю та продуктивністю, передбачуваного фізичного і морального зносу, а також аналізу даних про використання аналогічних будівельних машин та механізмів у попередні роки;

$T_{н.р.}$  – річний нормативний термін експлуатації будівельних машин та механізмів, що визначається за середньорічним нормативним наробітком будівельних машин та механізмів, приймається згідно з додатком А ДСТУ-Н Б Д.1.1-4:2013, маш.год.

---

**2. Заробітна плата машиністів**, зайнятих на керуванні будівельними машинами та механізмами, в складі прямих витрат розраховується на підставі нормативних трудовитрат і вартості людино-години, яка відповідає середньому нормативному розряду ланки за формулою (7.2):

$$ЗП_M = T_{нм} \cdot B_{люд.-год.} \quad (7.2)$$

де:  $ЗП_M$  – заробітна плата машиністів, зайнятих на керуванні будівельними машинами та механізмами, грн.;

$T_{нм}$  – нормативні трудовитрати машиністів, зайнятих на керуванні будівельними машинами та механізмами, приймається за ДСТУ Б Д.2.7-1, люд.-год;

$B_{люд.-год.}$  – вартість людино-години відповідного середнього нормативного розряду ланки, грн.

**3. Кошти на покриття витрат на заміну частин**, що швидко спрацьовуються, обчислюються виходячи з її нормативної необхідності, яка визначається на підставі нормативних ресурсів використання та вартості зазначених частин на момент складання розрахунку.

Номенклатура частин, що швидко спрацьовуються, та нормативний ресурс їх використання приймається або за паспортними даними заводів-виробників, а за відсутності таких даних – за додатком Б ДСТУ-Н Б Д.1.1-4:2013.

Витрати на заміну частин, що швидко спрацьовуються, можливо визначати за формулою (7.3):

$$B_{ч(n/n)} = B_{ч(з/ч)} \cdot K_{ч} \quad (7.3)$$

де:  $B_{ч(n/n)}$  – вартість частин, що швидко спрацьовуються, на момент складання розрахунків, грн.;

$B_{ч(з/ч)}$  – вартість частин, що швидко спрацьовуються, для відповідної групи машин за «Усередненими показниками вартості експлуатації будівельних машин та механізмів», грн.;

---

$K_q$  – коефіцієнт приведення вартості відповідної групи частин, що швидко спрацьовуються, наведеної в «Усереднених показниках вартості експлуатації будівельних машин та механізмів», до вартості цих частин на момент складання розрахунку.

Коефіцієнт визначається як відношення вартості частин, що швидко спрацьовуються, на момент складання розрахунку до вартості цих частин на період, зазначений в «Усереднених показниках вартості експлуатації будівельних машин та механізмів», за номенклатурою основних частин, що швидко спрацьовуються, з урахуванням конкретного парку будівельних машин та механізмів підрядної організації.

**4. Витрати на бензин та дизельне паливо** визначаються за формулою (7.4):

$$B_{II} = H_{II} \cdot u_{II}, \quad (7.4)$$

де:  $B_{II}$  – витрати на бензин та дизельне паливо, грн.;

$H_{II}$  – норма витрат енергоносіїв за ДСТУ Б Д.2.7-1, кг;

$u_{II}$  – ціна енергоносіїв на момент складання розрахунку з урахуванням витрат на доставку, зберігання, розвезення енергоносіїв по об'єктах, грн./кг.

Витрати на доставку, зберігання, розвезення енергоносіїв по об'єктах, як правило, складають в межах 5% вартості енергоносіїв.

**5. Витрати на електроенергію** визначаються за формулою (7.5):

$$B_e = H_e \cdot u_e, \quad (7.5)$$

де:  $B_e$  – витрати на електроенергію, грн.;

$H_e$  – норма споживання електроенергії за ДСТУ Б Д.2.7-1:2012 «Ресурсні кошторисні норми експлуатації будівельних машин та механізмів», кВт-год.;

$u_e$  – ціна електроенергії на момент складання розрахунку, грн./кВт-год.



**6.** Для машин, що працюють на стисненому повітрі від стаціонарних компресорних станцій, витрати на **стиснене повітря** визначаються за формулою (7.6):

$$B_c = H_c \cdot u_c, \quad (7.6)$$

де:  $B_c$  – витрати на стиснене повітря, грн.;

$H_c$  – норма витрат стисненого повітря за ДСТУ Б Д.2.7-1:2012, м<sup>3</sup>;

$u_c$  – ціна стисненого повітря на момент складання розрахунку, грн./м<sup>3</sup>.

При роботі будівельних машин та механізмів від пересувних компресорних установок витрати на стиснене повітря не враховуються у разі, якщо ресурсними елементними кошторисними нормами враховано час роботи пересувних компресорних установок.

**7.** Витрати на **мастильні матеріали** визначаються:

- для машин з дизельним двигуном за формулою (7.7):

$$B_{mm} = (0,044 \cdot H_d \cdot u_m + 0,004 \cdot H_d \cdot u_n + 0,015 \cdot H_d \cdot u_m), \quad (7.7)$$

де: 0,044; 0,004; 0,015 – коефіцієнти до норм витрат дизельного палива відповідно на моторні масла, пластичні мастила та трансмісійне масло;

- для машин з бензиновими двигунами за формулою (7.8):

$$B_{mm} = (0,035 \cdot H_b \cdot u_m + 0,004 \cdot H_b \cdot u_n + 0,015 \cdot H_b \cdot u_m), \quad (7.8)$$

де: 0,035; 0,004; 0,015 – коефіцієнти до норм витрат бензину відповідно на моторні масла, пластичні мастила та трансмісійне масло;

$B_{mm}$  – витрати на мастильні матеріали, грн.;

---

$H_d$  та  $H_b$  – норма витрат дизельного палива та бензину, ДСТУ Б Д.2.7-1:2012, кг;

$u_m$ ,  $u_n$  та  $u_m$  – поточна ціна відповідно на моторні масла, пластичні масла та трансмісійне масло на момент складання розрахунку, грн./кг.

**8.** Витрати на **гідравлічну рідину** визначаються за формулою (7.9):

$$B_{zp} = H_{zp} \cdot u_{zp} \quad (7.9)$$

де:  $B_{zp}$  – витрати на гідравлічну рідину, грн.;

$H_{zp}$  – норма витрат гідравлічної рідини за ДСТУ Б Д.2.7-1:2012, кг;

$u_{zp}$  – ціна гідравлічної рідини на момент складання розрахунку, грн./кг.

**9.** Витрати на **ремонт та технічне обслуговування** будівельних машин і механізмів визначаються за формулою (7.10):

$$B_{pm} = ЗП_{pm} \cdot B_{mp} \quad (7.10)$$

де:  $B_{pm}$  – витрати на ремонт та технічне обслуговування будівельних машин та механізмів, грн.;

$ЗП_{pm}$  – заробітна плата робітників, зайнятих на ремонті та технічному обслуговуванні, грн.;

$B_{mp}$  – вартість матеріальних ресурсів, що використовуються при проведенні ремонту та технічного обслуговування, грн.

Вартість матеріальних ресурсів, що використовуються при проведенні ремонту і технічного обслуговування, обчислюється на підставі технічної документації з експлуатації будівельних машин та механізмів, номенклатури та кількості цих ресурсів з урахуванням строків їх використання та вартості зазначених матеріальних ресурсів на момент складання розрахунків.

Вартість матеріальних ресурсів, що використовуються при проведенні ремонту і технічного обслуговування, можливо визначати за формулою (7.11):

$$B_{\text{мр}} = (B_{\text{рм(з/ц)}} - ЗП_{\text{рм(з/ц)}}) \cdot K_{\text{мр}} \quad (7.11)$$

де:  $B_{\text{мр}}$  – вартість матеріальних ресурсів на момент складання розрахунку, грн.;

$B_{\text{рм(з/ц)}}$  – витрати на ремонт та технічне обслуговування за «Усередненими показниками вартості експлуатації будівельних машин та механізмів», грн.;

$ЗП_{\text{рм(з/ц)}}$  – заробітна плата робітників, зайнятих на ремонті та технічному обслуговуванні, за «Усередненими показниками вартості експлуатації будівельних машин та механізмів», грн.;

$K_{\text{мр}}$  – коефіцієнт приведення вартості матеріальних ресурсів, що використовуються при ремонті та технічному обслуговуванні, на період, зазначений в «Усереднених показниках вартості експлуатації будівельних машин та механізмів», до вартості зазначених ресурсів на момент складання розрахунку.

Коефіцієнт визначається як відношення вартості матеріальних ресурсів на момент складання розрахунку до вартості цих ресурсів на період, зазначений в «Усереднених показниках вартості експлуатації будівельних машин та механізмів» за номенклатурою основних матеріальних ресурсів, з урахуванням конкретного парку будівельних машин та механізмів підрядної організації.

**10.** Витрати на **перебазування будівельних машин та механізмів** ( $B_{\text{пб}}$ ) на момент складання розрахунку визначаються виходячи з типу машини або механізму, конкретної відстані перебазування, способу перебазування, виду транспорту, на якому здійснюється перебазування, габаритів машини або механізму, необхідності розукрупнення на окремі вузли за умовами транспортування та інших факторів, що впливають на розмір витрат.

У випадку розрахунку витрат на перебазування баштового крану, витрати визначаються за додатком В ДСТУ-Н Б Д.1.1-4:2013.

**11.** У прямих витратах вартості машино-години враховуються **інші прямі витрати** ( $I_{\text{пв}}$ ), пов'язані з утриманням бази (дільниці) механізації, а саме: амортизація та витрати на утримання, експлуатацію будівель і споруд бази (дільниці) механізації. Обчислення цих витрат в розрахунку на 1 машино-

годину здійснюється на підставі даних за попередній звітний період з урахуванням сумарного нормативного середньорічного наробітку машино-годин всього парку будівельних машин та механізмів, що знаходяться на базі (дільниці) механізації.

Разом **прямі витрати** ( $ПВ$ ) визначаються за формулою (7.12):

$$ПВ = A + 3П_m + B_{ч(n/n)} + B_{П} + B_e + B_c + B_{ми} + B_{зр} + B_{рм} + B_{нб} + I_{не}. \quad (7.12)$$

➔ Визначення **непрямих витрат** у вартості експлуатації будівельних машин та механізмів:

**1.** У вартості однієї машино-години експлуатації будівельних машин та механізмів враховуються **податки, збори та обов'язкові платежі**, встановлені законодавством.

**2.** Плата за **проведення періодичних оглядів вантажопідйомних механізмів** в органах, які забезпечують реалізацію державної політики з промислової безпеки, охорони праці, державного гірничого нагляду, охорони надр та державного регулювання у сфері безпечного поводження з вибуховими матеріалами промислового призначення ( $П_{по}$ ) визначається на підставі даних за попередній звітний період з урахуванням середньорічного наробітку всіх механізмів, які підлягають періодичному огляду в органах, які забезпечують реалізацію державної політики з промислової безпеки, охорони праці, державного гірничого нагляду, охорони надр та державного регулювання у сфері безпечного поводження з вибуховими матеріалами промислового призначення.

**3. Податок на землю** ( $П_з$ ), що її зайнято базою (дільницею) механізації, обчислюється в розрахунку на 1 машино-годину виходячи з суми податку за попередній звітний період та сумарного нормативного середньорічного наробітку машино-годин всього парку будівельних машин та механізмів, що знаходиться на базі (дільниці) механізації.

**4.** Плата за **обов'язкове страхування цивільно-правової відповідальності** власників наземних транспортних засобів ( $П_{цв}$ ) враховується у вартості експлуатації будівельних машин, які підлягають державній реєстрації та обліку у відповідних підрозділах Міністерства внутрішніх справ України, що забезпечують безпеку дорожнього руху, а власники цих машин відповідно до норм чинного законодавства зобов'язані застрахувати цивільно-правову відповідальність.

---

Обчислення цих витрат здійснюється на підставі витрат будівельної організації за попередній звітний період та сумарного нормативного середньорічного наробітку машино-годин всього парку будівельних машин та механізмів підрядної організації, які підлягають державній реєстрації та обліку у відповідних підрозділах Міністерства внутрішніх справ України, що забезпечують безпеку дорожнього руху.

**5. Збір за спеціальне використання води** суб'єктом господарювання ( $\Pi_{звв}$ ) визначається на підставі даних будівельної організації про обсяги використаної базу (дільницею) механізації води за попередній звітний період та ставок збору за спеціальне використання води (в гривнях за 100 м<sup>3</sup>), встановлених чинним законодавством України на поточний рік, сумарного нормативного середньорічного наробітку машино-годин всього парку будівельних машин та механізмів.

**6. Екологічний податок** ( $\Pi_{ек}$ ) визначається для окремих видів будівельних машин (пересувний асфальтобетонний завод тощо) на підставі даних будівельної організації за попередній звітний період про величину сплаченого екологічного податку від роботи такої будівельної машини та її нормативного середньорічного наробітку (машино-годин).

**Разом прямі та непрямі витрати**, що враховуються у вартості 1 машино-години експлуатації будівельних машин та механізмів ( $B$ ), визначаються за формулою (7.13):

$$B = \Pi B + \Pi_{но} + \Pi_з + \Pi_{цв} + \Pi_{звв} + \Pi_{ек}. \quad (7.13)$$

Непрямі витрати, що не враховані вартістю однією машино-години експлуатації будівельних машин та механізмів, а саме: загальновиробничі витрати, кошти на виконання будівельних робіт у зимовий та літній періоди, якщо таке планується, прибуток, адміністративні витрати, кошти на покриття ризиків (враховуються залежно від виду договірної ціни), податки, збори, обов'язкові платежі, встановлені законодавством і не враховані складовими вартості експлуатації будівельних машин та механізмів, розраховуються в цілому на об'єкт будівництва.

## 7.2. Розрахунок вартості матеріалів, виробів і конструкцій

В кошторисній документації вартість матеріалів виражається за кошторисними цінами. Виникає запитання: що таке кошторисна ціна, з яких складових вона утворюється?

В первинних документах (локальних кошторисах) витрати на матеріали включені за поточними цінами до франко-приоб'єктного складу (франко – будівельний майданчик) і включає такі складові у відсотковому співвідношенні:

- відпускну (оптову) ціну на матеріали – 73;
- вартість тари, упаковки і реквізиту – 3;
- транспортні витрати – 21;
- націнки постачальницько-збутових організацій, комісійні винагородження брокерам, митні платежі і збори – 1;
- заготівельно-складські витрати підрядних організацій – 2.

➔ Поточні ціни на матеріальні ресурси приймаються за обґрунтованими, як правило, за найменшими (при всіх рівних характеристиках) цінами на підставі проведеного підрядником аналізу цін на ринку будівельних матеріалів в регіоні. Відпускні ціни, як правило, приймаються за прейскурантами постачальників.

➔ У наведеній структурі транспортування матеріалів до приоб'єктного складу (понад врахованих в оптовій ціні) знаходиться в кошторисній вартості матеріальних ресурсів на другій позиції. Звідси виникає необхідність оптимізації транспортних схем доставки матеріалів на всіх стадіях проектування і в процесі зведення об'єктів.

Витрати з транспортування матеріальних ресурсів розраховуються на підставі їх нормативної кількості, відстані перевезень та чинних тарифів.

Для розрахунку витрат з доставки вантажів від місця їх передачі споживачу (посереднику) до приоб'єктного складу забудови складається калькуляція транспортних витрат, що дозволяє розробити калькуляцію кошторисних цін на матеріали.

Якщо перевезення планується здійснювати власними транспортними засобами підрядника. Витрати з транспортування матеріальних ресурсів визначаються на підставі розрахунків вартості перевезень за 1 тону на необхідну відстань відповідними транспортними засобами, складених з використанням ДСТУ-Н Б Д.1.1-9:2013 «Настанова щодо визначення вартості та трудомісткості робіт з перевезення будівельних вантажів власним автомобільним транспортом будівельних організацій при складанні договірної ціни та проведенні взаєморозрахунків за обсяги виконаних робіт».

Відомо, що будівельні організації закуповують основні будівельні матеріали на регіональних заводах-виробниках або постачальницько-збутових організаціях. Останні до своїх відпускних цін на продукцію, що постачають будівельникам, включають витрати на доставку матеріалів до своїх баз і ще, звичайно, додають постачальницько-збутові націнки.

Доставка матеріалів до будівельного майданчика від заводів-виробників або оптових (гуртових) баз постачальницьких організацій на місцях переважно здійснюється автомобільним транспортом. Тоді кошторисні ціни матеріалів визначаються без виділення націнок постачальницько-збутових організацій за формулою:

$$u_{км} = (u_e + B_{ТАР} + B_{ТВ}) \cdot K_{ЗС} , \quad (7.14)$$

*де:*  $u_{км}$  – кошторисна вартість матеріалів франко-приоб'єктного складу будівельної організації, грн.;

$u_e$  – відпускна ціна (гуртова або роздрібна) постачальника (заводу або постачальницько-збутової організації), грн.;

$B_{ТАР}$  – вартість тари і реквізиту (якщо вона не врахована у відпускній ціні), грн.;

$B_{ТВ}$  – вартість транспортних витрат, грн.;

$K_{ЗС}$  – коефіцієнт, який враховує заготівельно-складські витрати підрядних організацій, грн.

Згаданий вище термін «франко» має дуже важливе значення в кошторисній справі і вимагає більш детального розгляду. Справа в тому, що постачальник може брати на себе частину транспортних витрат для доставки матеріалів споживачу. Тому класифікація оптових цін з додаванням міжнародного комерційного термін «франко» означає, яка частина витрат з доставки матеріалів до забудов врахована в гуртовій ціні.

Найчастіше застосовуються такі види гуртових цін:

- *франко-склад заводу-виробника* (постачальника);
- *франко-транспортні засоби на території постачальника* (ФТС). Гуртова ціна ФТС понад витрат на виготовлення і складування матеріалів додатково враховує витрати по навантажуванню матеріалів в транспортні засоби, що подані на територію заводу (постачальника);
- *франко-вагон – станція відправлення* (ФВСО). Ціна ФВСО включає в себе витрати з навантажування матеріалу в вагон і доставку вагону (платформи) на станцію відправлення;

- 
- *франко-вагон (судно) – станція (пристань) призначення* (ФВСП). Ціна ФВСП враховує усі транспортні витрати з доставки матеріалу до станції (пристані) призначення.

Усі кошторисні ціни на будівельні матеріали мають вигляд ціни: франко-приоб'єктний склад будівельного майданчика.

Вартість доставки матеріалів від приоб'єктного складу до робочої зони враховується у складі елементних кошторисних норм.

➡ Якщо будівельні організації закупають матеріали безпосередньо на заводах-виробниках, то націнки збутових і постачальницьких організацій не враховуються.

➡ Заготівельно-складські витрати розраховуються виходячи з відповідних статей цих витрат та обсягів матеріальних ресурсів, які зберігаються на складах та застосовуються безпосередньо на об'єкті будівництва, потужності організації та обсягів робіт по цьому об'єкту будівництва або за домовленістю сторін за усередненими відсотковими показниками, передбаченими в інвесторській кошторисній документації, що обумовлюється договором. Оптимальними вважаються такі граничні розміри заготівельно-транспортних витрат:

- для будівельних матеріалів і виробів – 2%;
- для металевих конструкцій – 0,75%;
- для обладнання – 1,2%.

Якщо для виконання будівельних робіт підрядник планує виготовлення власними силами окремих будівельних матеріалів, виробів і конструкцій на другорядних виробництвах, що є в його структурі, ціни на такі матеріальні ресурси приймаються за відповідними калькуляціями, затвердженими підрядною організацією в установленому порядку (за виробничою собівартістю). При цьому відповідні ціни на такі матеріали разом з прибутком не повинні перевищувати ціни інших виробників на ті ж самі ресурси, що склалися в регіоні.

Якщо внаслідок об'єктивних причин будь-які матеріали або вироби, передбачені ресурсними елементними кошторисними нормами, замінюються на інші, розробляються та затверджуються в установленому порядку індивідуальні ресурсні елементні кошторисні норми.

Вартість матеріальних ресурсів у складі прямих витрат при проведенні розрахунків за обсяги виконаних робіт визначається на підставі виконаних обсягів робіт, нормативних витрат матеріальних ресурсів, визначених за ресурсними елементними кошторисними нормами, та їх вартості за договірною ціною.

---



---

## Тема 8.

# ВИЗНАЧЕННЯ ЗАГАЛЬНОВИРОБНИЧИХ І АДМІНІСТРАТИВНИХ ВИТРАТ ТА ПРИБУТКУ У ВАРТОСТІ БУДІВНИЦТВА



- 8.1. Визначення загальновиробничих витрат
- 8.2. Визначення адміністративних витрат
- 8.3. Визначення кошторисного прибутку

---

### 8.1. Визначення загальновиробничих витрат

Правила визначення загальновиробничих і адміністративних витрат та прибутку у вартості будівництва відображено у **ДСТУ-Н Б Д.1.1-3:2013 Настанова щодо визначення загальновиробничих і адміністративних витрат та прибутку у вартості будівництва.**

Загальновиробничі витрати, як частина кошторисної собівартості будівельно-монтажних та інших робіт, являють собою сукупність витрат підрядників, що пов'язані зі створенням необхідних умов для будівельного виробництва – його організацією, управлінням та обслуговуванням. Тобто **загальновиробничі витрати** – це витрати будівельної організації, до яких відносяться:

- ✓ витрати, пов'язані з управлінням та обслуговуванням будівельного виробництва;

- ✓ витрати на організацію робіт на будівельних майданчиках і вдосконалення технології;
- ✓ витрати на здійснення заходів з охорони праці на будівельних майданчиках;
- ✓ інші загальновиробничі витрати.

Перелік витрат, що враховуються у складі загальновиробничих витрат, наведено у додатку А ДСТУ-Н Б Д.1.1-3:2013.

До складу загальновиробничих витрат входять різні за економічним змістом статті витрат, пов'язані за своїм характером з виробничим процесом і забезпеченням нормального перебігу будівництва об'єктів. Звідси впливає методика їх розрахунку непрямым методом – за нормами у відсотках на види будівництва і будівельно-монтажних робіт.

Загальновиробничі витрати у складі витрат виробництва (виробничої собівартості), як і прямі витрати, складаються з тих же первинних економічних елементів – витрат живої і матеріалізованої праці.

У зв'язку з цим, для проведення розрахунків загальновиробничі витрати групуються у 3 блоки:

- 1)** кошти на заробітну плату працівників;
- 2)** відрахування на загальнообов'язкове державне пенсійне та соціальне страхування згідно із законодавством;
- 3)** решта статей, які враховуються у загальновиробничих витратах.

➡ Витрати на основну, додаткову заробітну плату, будь-які інші грошові виплати працівників апарату управління відокремлених структурних підрозділів будівельної організації ( $T_{звб}$ ) (керівників, фахівців, професіоналів, технічних службовців), лінійного персоналу (начальників дільниць, виконавців робіт, майстрів, механіків дільниць, маркшейдерів (при будівництві тунелів і метрополітенів) тощо), крім тих, які включені до складу виробничих бригад, обчислені за посадовими окладами, тарифними ставками згідно з формами і системами оплати праці, встановленими організацією.

При визначенні коштів на заробітну плату вартість людино-години враховується у розмірі, прийнятному для об'єкта будівництва, за сьомим нормативним розрядом на виконання робіт.

Вказані витрати визначаються за формулою:

$$T_{звб} = T_{ПВ} \cdot K, \quad (8.1)$$

де:  $T_{ПВ}$  – нормативно-розрахункова кошторисна трудомісткість робіт, які передбачаються у прямих витратах, яка враховує трудовитрати робітників, зайнятих на будівельних роботах і на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів, люд.-год.;

$K$  – усереднений коефіцієнт переходу від нормативно-розрахункової кошторисної трудомісткості робіт, які передбачаються у прямих витратах, до трудовитрат працівників, зазначених вище, приймається за додатками Б та В ДСТУ-Н Б Д.1.1-3:2013.

► Відрахування на загальнообов'язкове державне пенсійне та соціальне страхування визначаються виходячи з *норм*, установлених законодавством, і *кошторисної заробітної плати*. Кошторисна заробітна плата визначається як сума заробітної плати: а) робітників, зайнятих на будівельних роботах і на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів; б) працівників зазначених вище.

► У складі інвесторської кошторисної документації кошти на покриття решти статей загальновиробничих витрат розраховуються виходячи з нормативно-розрахункової кошторисної трудомісткості робіт, які передбачаються у прямих витратах, та усереднених показників для визначення коштів на покриття решти статей загальновиробничих витрат, обчислених в грошовому виразі на людино-годину зазначеної трудомісткості. Ці показники наведено додатках Б та В ДСТУ-Н Б Д.1.1-3:2013.

Кошти на покриття решти статей загальновиробничих витрат ( $K_{p.366}$ ) визначаються за формулою:

$$K_{p.366} = T_{ПВ} \cdot П, \quad (8.2)$$

де:  $T_{ПВ}$  – нормативно-розрахункова кошторисна трудомісткість робіт, які передбачаються у прямих витратах, яка враховує трудовитрати робітників, зайнятих на будівельних роботах і на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів, люд.-год.;

$П$  – усереднений показник для визначення коштів на покриття решти статей загальновиробничих витрат, грн./люд.год.

Усереднені показники, що наведено у додатках Б та В ДСТУ-Н Б Д.1.1-3:2013 для визначення трудовитрат працівників, кошти на заробітну плату яких враховуються у загальновиробничих витратах, і коштів на покриття решти

статей загальнови­робничих витрат, призначені для здійснення будівництва підрядним способом.

При здійсненні будівництва господарським способом до показників, що наведено у додатках Б та В ДСТУ-Н Б Д.1.1-3:2013 для підрядного способу будівництва, застосовується знижувальний коефіцієнт 0,6.

## 8.2. Визначення адміністративних витрат

**Адміністративні витрати** будівельної організації, які враховуються у вартості об'єкту будівництва, – це загальногосподарські витрати, пов'язані з обслуговуванням та управлінням будівельною організацією, які не включаються до собівартості будівельних робіт.

Перелік витрат, що враховуються показниками при обчисленні адміністративних витрат наведено у додатку Г ДСТУ-Н Б Д.1.1-3:2013.

В інвесторській кошторисній документації кошти на покриття адміністративних витрат будівельних організацій визначаються на підставі усереднених показників, що наведено у додатку Д ДСТУ-Н Б Д.1.1-3:2013.

По об'єкту будівництва, до складу якого входять будинки, будівлі і споруди, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури різних категорій складності, адміністративні витрати визначаються диференційовано виходячи з категорії складності кожного будинку, будівлі і споруди, лінійного об'єкту інженерно-транспортної інфраструктури.

Розмір коштів на покриття адміністративних витрат приймається з урахуванням рекомендованих усереднених показників (Додаток Д ДСТУ-Н Б Д.1.1-3:2013), виражених у гривнях в розрахунку на одну людино-годину загальної кошторисної трудомісткості, і зазначається у графах 6 та 7 зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва (Додаток И ДСТУ Б Д.1.1-1).

## 8.3. Визначення кошторисного прибутку

**Кошторисний прибуток**, як частина кошторисної вартості будівельної продукції (понад собівартості робіт), характеризує нормативну величину

---

чистого доходу будівельної організації і призначена для виплати податків, розвитку виробництва, соціальної сфери і матеріального стимулювання робітників.

Кошторисний прибуток в інвесторській кошторисній документації враховує економічно обґрунтовану величину прибутку підрядної організації від виконання будівельних робіт.

Розмір кошторисного прибутку залежить від ряду *факторів* (категорії складності об'єкту будівництва, складності виконання будівельних робіт, строків будівництва, умов його фінансування, кон'юнктури ринку трудових ресурсів та будівельних організацій, спроможних виконати роботи по об'єкту замовлення в даному регіоні, обмежень, встановлених законодавством тощо), *визначається з урахуванням усереднених показників*, наведених у додатку Е ДСТУ-Н Б Д.1.1-3:2013 та *обмежень*, встановлених законодавством, і зазначається у графах 4 та 7 зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва (додаток И ДСТУ Б Д.1.1-1).

По об'єкту будівництва, до складу якого входять будинки, будівлі та споруди, лінійні об'єкти інженерно-транспортної складності, кошторисний прибуток визначається диференційовано, виходячи з категорій складності кожного будинку, будівлі та споруди, лінійного інженерно-транспортної інфраструктури.

---

---

## Тема 9.

# СКЛАДАННЯ ЛОКАЛЬНИХ ТА ОБ'ЄКТНИХ КОШТОРИСІВ ТА ВІДОМОСТЕЙ РЕСУРСІВ ДО НИХ



- 9.1.** Порядок складання локальних кошторисів та відомостей ресурсів до них
- 9.2.** Порядок складання об'єктних кошторисів
- 9.3.** Порядок складання локальних та об'єктних кошторисних розрахунків

---

### 9.1. Порядок складання локальних кошторисів та відомостей ресурсів до них

Локальні кошториси складаються в поточному рівні цін на трудові і матеріально-технічні ресурси за формами №1, №2, №3.

За локальними кошторисами визначають прямі та загальновиробничі витрати.

При складанні локальних кошторисів застосовуються:

- ДСТУ-Н Б Д. 1.1-2 Настанова щодо визначення прямих витрат у вартості будівництва;
- ДСТУ-Н Б Д. 1.1-3 Настанова щодо визначення загальновиробничих і адміністративних витрат та прибутку у вартості будівництва;
- ДСТУ-Н Б Д. 1.1-4 Настанова щодо визначення вартості експлуатації будівельних машин та механізмів у вартості будівництва;

- 
- ДСТУ-Н Б Д. 1.1-9 Настанова щодо визначення вартості та трудомісткості робіт з перевезення будівельних вантажів власним автомобільним транспортом будівельних організацій при складанні договірної ціни та проведенні взаєморозрахунків за об'єми виконаних робіт;
  - ДСТУ Б Д.2.2-1 - ДСТУ Б Д.2.2-47, ДСТУ Б Д.2.2-49 - ДСТУ Б Д.2.2-53, ДСТУ Б Д.2.3-1 - ДСТУ Б Д.2.3-39, ДСТУ Б Д.2.4-1 - ДСТУ Б Д.2.4-20, ДСТУ Б Д.2.5-1 - ДСТУ Б Д.2.5-26, ДСТУ Б Д.2.6-1 - ДСТУ Б Д.2.6-9 Ресурсні елементні кошторисні норми;
  - ДСТУ-Н Б Д.2.2-48, ДСТУ-Н Б Д.2.3-40, ДСТУ-Н Б Д.2.4-21, ДСТУ-Н Б Д.2.5-27, ДСТУ-Н Б Д.2.6-10 Вказівки щодо застосування ресурсних елементних кошторисних норм;
  - ДСТУ Б Д.2.7-1 Ресурсні кошторисні норми експлуатації будівельних машин і механізмів.

Локальні кошториси складаються з урахуванням особливостей окремих видів будівництва, а саме:

**а) по будинках, будівлях та спорудах:** на будівельні роботи, внутрішні санітарно-технічні роботи, внутрішні електромонтажні роботи, монтаж технологічних трубопроводів, монтаж устаткування, автоматизованих систем управління, промислового зв'язку та на інші роботи; на придбання устаткування, меблів, виробничого та господарського інвентарю;

**б) по загальномайданчикових роботах:** на вертикальне планування, улаштування інженерних мереж, під'їзних і міжцехових колій та доріг, благоустрій і озеленення території, малі архітектурні форми тощо.

Розподіл робіт по локальних кошторисах має також забезпечувати можливість визначення кошторисної вартості пускових комплексів та технологічних вузлів, виділених у проекті організації будівництва.

У складі локальних кошторисів окремі конструктивні елементи будинку, будівлі, споруди, види робіт, як правило, групуються в розділи.

Порядок розташування робіт у локальних кошторисах та їх групування у розділи мають відповідати технологічній послідовності проведення робіт і враховувати специфічні особливості окремих видів будівництва.

Виходячи зі згаданих принципів групування, локальні кошториси на види робіт можуть мати такі розділи:

- «будівельні роботи»: земляні роботи; фундаменти; стіни; каркас; перекриття; балкони та лоджії; перегородки; сходові марші та площадки; підлоги; дах і покрівля; віконні заповнення і балконні двері; дверні заповнення; внутрішнє опорядження; зовнішнє опорядження; вбудовані меблі; інші роботи тощо;

- 
- «спеціальні будівельні роботи»: фундаменти під устаткування; канали і приямки; обмурування, футерування та ізоляція; хімічні захисні покриття тощо;
  - «внутрішні санітарно-технічні роботи»: водопровід; каналізація; опалення; вентиляція та кондиціонування повітря тощо;
  - «монтаж устаткування»: монтаж технологічного устаткування; технологічні трубопроводи; металеві конструкції, що пов'язані зі встановленням устаткування тощо.

Крім того, при складанні локальних кошторисів, як правило, слід виділяти в окремі розділи роботи, що належать до підземної частини будівлі (*розділ А*) та надземної частини будівлі (*розділ Б*).

Припускається складання на один і той самий вид робіт двох і більше локальних кошторисів при проектуванні складних будівель та споруд, при розробленні проектної документації для будівництва кількох проектними організаціями, а також при формуванні кошторисної вартості по пускових комплексах.

Кошторисна вартість на будівництві житлових будинків з вбудованими та прибудованими приміщеннями громадського призначення визначається локальними кошторисами, що складаються окремо для житлової та нежитлової частин будинку.

Віднесення витрат до житлової та нежитлової частин будинку здійснюється у такому порядку:

- до кошторисної вартості кожної з цих частин будинку (житлової та нежитлової) поряд з вартістю улаштування основних конструктивних елементів та на виконання робіт, що відносяться до них безпосередньо (стіни, перегородки, заповнення віконних і дверних отворів, підлоги, санітарно-технічні та електротехнічні пристрої, опоряджувальні роботи тощо), включаються також відповідні частки спільної для цих частин будинку вартості виконання робіт нульового циклу (земляні роботи, фундаменти, стіни і перекриття підвалів та технічних поверхів) і на улаштування даху, визначені розрахунково пропорційно будівельним об'ємам житлової та нежитлової (тільки вбудованої) частин будинку. Кошторисна вартість виконання робіт нульового циклу і на улаштування дахів і покриття по прибудованих до житлових будинків приміщеннях громадського призначення зараховується цілком до кошторисної вартості будівництва нежитлової частини будинку;
- витрати з улаштування конструктивних елементів та устаткування, що забезпечують можливість експлуатації будинку (сходові клітки, технічні поверхи, ліфтові шахти, ліфти тощо), розподіляються між частинами будівлі виходячи зі ступеня використання цих елементів при експлуатації житлової та нежитлової частини будинку;



- 
- витрати на технологічне устаткування вбудованих приміщень, меблі та інвентар включаються до окремого кошторису та у повному обсязі зараховуються до кошторисної вартості нежитлових приміщень.

Загальна кошторисна вартість будівництва житлового будинку з вбудованими, вбудовано-прибудованими або прибудованими приміщеннями визначається як сума вартості його житлової та нежитлової частин.

У тих випадках коли відповідно до проектних рішень здійснюється розбирання конструкцій (металевих, залізобетонних, дерев'яних тощо), знесення будівель та споруд, внаслідок чого виникає можливість одержання конструкцій, виробів та матеріалів, придатних для повторного застосування, або провадиться супутнє будівництву добування окремих матеріалів (камінь, гравій, ліс тощо), за підсумком локальних кошторисів на розбирання, знесення будівель і споруд та інші роботи довідково наводяться зворотні суми, що враховують реалізацію таких матеріальних ресурсів.

Зворотні суми позначаються окремим рядком під назвою «Зворотні суми» і визначаються на підставі номенклатури і кількості конструкцій, матеріалів і виробів, що придатні для подальшого використання (Матеріали, вироби та конструкції, що враховуються у зворотних сумах, слід відрізнити від так званих матеріалів, що обертаються (опалубка, кріплення тощо), які застосовуються відповідно до технології будівельного виробництва багаторазово при виконанні окремих видів будівельних робіт. Багаторазова їх оборотність врахована в кошторисних нормах на відповідні конструкції та види робіт).

Вартість таких матеріалів, виробів та конструкцій у складі зворотних сум приймається як за нові за поточними відпускними цінами із застосуванням усередненого коефіцієнту 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 враховується за поточними цінами франко-місце заготівлі (франко-кар'єр для місцевих матеріалів і викопних; франко-лісосіка для деревини, одержуваної від вирубування лісу, тощо).

У випадку неможливості (підтверженої відповідними документами) використання або реалізації матеріалів від розбирання або попутного добування їх вартість у зворотних сумах не враховується.

Дані у рядках локальних кошторисів (локальних кошторисних розрахунках) наводяться з таким ступенем точності:

- вартість одиниці (графи 6 та 7 форми № 1, графа 6 форми № 2, графа 6 форми № 3) зазначається в гривнях із заокругленням до двох знаків після коми;

- загальна вартість (графи 8, 9 та 10 форми №1, графа 7 форми № 2, графа 7 форми № 3) зазначається в гривнях із заокругленням до цілих гривень;
- витрати праці на одиницю (графа 11 форми № 1, графа 8 форми № 3) зазначаються в людино-годинах із заокругленням до чотирьох знаків після коми;
- витрати праці всього (графа 12 форми №1, графа 9 форми № 3) зазначаються в людино-годинах із заокругленням до двох знаків після коми.

Відомість ресурсів до локального кошторису складається за формою №1а.

Відомості ресурсів до локальних кошторисів містять дані, визначені на об'єми робіт, передбачених кошторисом, щодо трудомісткості та середнього розряду робіт, нормативної потреби в матеріально-технічних ресурсах у фізичних одиницях виміру, а також вартість одиниці виміру трудових і матеріально-технічних ресурсів, прийняту в кошторисі.

До локального кошторису на придбання устаткування відомість ресурсів не складається.

## 9.2. Порядок складання об'єктних кошторисів

Об'єктні кошториси складаються за формою №4, на будинок, будівлю, споруду будь-якого призначення, лінійний об'єкт інженерно-транспортної інфраструктури в цілому шляхом підсумовування даних локальних кошторисів, з групуванням робіт та витрат по відповідних графах кошторисної вартості «будівельних робіт», «устаткування, меблів та інвентарю».

Якщо вартість будівництва будинку, будівлі, споруди будь-якого призначення, лінійного об'єкта інженерно-транспортної інфраструктури може бути визначена за одним локальним кошторисом, то об'єктний кошторис не складається. У цьому випадку роль об'єктного кошторису виконує локальний кошторис.

В об'єктному кошторисі по рядках та у підсумку наводяться показники одиничної вартості (1 м<sup>3</sup> об'єму, 1 м<sup>2</sup> площі будинків, будівель та споруд, 1 км довжини лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури тощо).

За підсумком об'єктного кошторису довідково позначаються зворотні суми, визначені в усіх локальних кошторисах, що відносяться до цього будинку, будівлі, споруди будь-якого призначення, лінійного об'єкта інженерно-транспортної інфраструктури.

При розміщенні в будинках вбудованих, вбудовано-прибудованих або прибудованих приміщень громадського призначення об'єктні кошториси складаються окремо для житлової частини будівель та для кожного із вбудованих, вбудовано-прибудованих або прибудованих приміщень громадського призначення. Розподіл кошторисної вартості спільних конструкцій та інженерних мереж між житловою частиною будинку та вбудованим, вбудовано-прибудованим або прибудованим приміщенням громадського призначення провадиться відповідно до вищеописаного у п. 9.1.

Припускається також складання одного загального об'єктного кошторису, але з виділенням за його підсумком вартості житлової частини будівлі та вбудованих, вбудовано-прибудованих або прибудованих приміщень.

Відомість ресурсів до об'єктного кошторису складається за формою №4а.

### **9.3. Порядок складання локальних та об'єктних кошторисних розрахунків**

Локальні та об'єктні кошторисні розрахунки складаються в поточному рівні цін на трудові та матеріально-технічні ресурси за формами об'єктних і локальних кошторисів на підставі архітектурно-будівельних і технологічних рішень на стадіях ЕП, ТЕО, ТЕР, а також у тих випадках, коли на стадії П об'єми деяких робіт ще остаточно не визначилися і підлягають уточненню при розробленні стадії Р.

Для складання локальних та об'єктних кошторисних розрахунків застосовуються вартісні показники об'єктів-аналогів (вибір аналогу має забезпечувати максимальну відповідність характеристик об'єкта, що проектується, та об'єкта-аналога за виробничо-технологічним та функціональним призначенням, за конструктивно-планувальною схемою та давати можливість забезпечити визначення вартості будівництва з достатньою точністю), а за їх відсутності допускається складання кошторисних розрахунків з використанням укрупнених показників вартості окремих конструктивних елементів та видів будівельних робіт, обчислених за даними кошторисів до робочих креслень об'єктів, що мають у своєму складі аналогічні проектні рішення або укрупнених ресурсних кошторисних норм та показників вартості будівництва, а також інших укрупнених нормативів.

При складанні кошторисних розрахунків на будинок, будівлю, споруду будь-якого призначення, лінійний об'єкт інженерно-транспортної інфраструктури, що проектується, за даними вартісних показників об'єктів-аналогів враховуються розбіжності у технологічних, конструктивних, об'ємно-

---

планувальних, інших проектних рішеннях тощо шляхом приведення характеристик об'єкта-аналога до характеристик об'єкта, що проектується. Відповідні зміни вносяться у кошторисні дані об'єкта-аналога. З цією метою вартість по кошторису до робочих креслень об'єкта-аналога, прийнята за основу кошторисного розрахунку об'єкта, що проектується, коригується по окремих параметрах будівлі або споруди (зміни числа поверхів, ширини і довжини прогонів або кроків несучих конструкцій тощо) або по окремих конструктивних елементах і видах робіт (види заповнення отворів, підлоги, опоряджувальні роботи тощо). При цьому до кошторису об'єкта-аналога включається цінова поправка для приведення вартісних показників об'єкта-аналога до поточного рівня.


Вибір одиниці виміру при складанні кошторисних розрахунків за даними кошторисів до робочих креслень аналогічних об'єктів провадиться залежно від типу будівлі (споруди) або виду конструктивного елементу (виду робіт). Наприклад, для будівель – 1 м<sup>3</sup> об'єму або 1 м<sup>3</sup> виробничої (загальної, робочої) площі; для підземних споруд або підземної частини будівель – 1 м<sup>3</sup> об'єму підземних приміщень; для лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури – 1 км довжини; для конструкцій перекриття або покриття – 1 м<sup>2</sup> площі конструкцій тощо. Одиниця виміру, на яку наводиться вартість по об'єкту-аналогу, повинна найдостовірніше відбивати конструктивні і об'ємно-планувальні особливості об'єкта.

---

---

## Тема 10.

# МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ ЗВЕДЕНОГО КОШТОРИСУ ВАРТОСТІ БУДІВЕЛЬНОГО ВИРОБНИЦТВА

- 
- 10.1.** Порядок складання зведених кошторисних розрахунків вартості будівництва
  - 10.2.** Врахування у кошторисних розрахунках вартості будівництва коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами
  - 10.3.** Порядок складання зведень витрат
  - 10.4.** Порядок складання відомості кошторисної вартості будівництва об'єктів, що входять до пускового комплексу
  - 10.5.** Додаткові вимоги до розроблення кошторисної документації на розширення, реконструкцію і технічне переоснащення підприємств, будівель і споруд
  - 10.6.** Загальні правила оформлення інвесторської кошторисної документації
- 

### 10.1. Порядок складання зведених кошторисних розрахунків вартості будівництва

**Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва підприємств, будівель, споруд або їх черг** – це кошторисний документ,

---

що визначає повну кошторисну вартість будівництва всіх об'єктів, передбачених Проектом або Робочим проектом, включаючи кошторисну вартість будівельних і монтажних робіт, витрати на придбання устаткування, меблів та інвентарю, а також усі супутні витрати.

Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва розробляється в складі Проекту або Робочого проекту за формою №5, і затверджується у встановленому порядку.

До зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва включаються окремими рядками підсумки по усіх 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 вказаних 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 та невиробничого будівництва кошти розподіляються по таких главах:

*Глава 1.* Підготовка території будівництва.

*Глава 2.* Основні об'єкти будівництва.

*Глава 3.* Об'єкти підсобного та обслуговуючого призначення.

*Глава 4.* Об'єкти енергетичного господарства.

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

*Глава 6.* Зовнішні мережі та споруди водопостачання, каналізації, тепlopостачання і газопостачання.

*Глава 7.* Благоустрій та озеленення території.

*Глава 8.* Тимчасові будівлі і споруди.

*Глава 9.* Інші роботи і витрати.

*Глава 10.* Утримання служби замовника і авторський нагляд.

*Глава 11.* Підготовка експлуатаційних кадрів.

*Глава 12.* Проектні та 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.

Розподіл об'єктів, робіт і витрат всередині глав подано в Приблизній номенклатурі Зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва.

За 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 випадку 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» включаються кошти на роботи і витрати, пов'язані з відведенням та освоєнням території, що забудовується. До цих робіт і витрат належать:

- відведення земельної ділянки, видача архітектурно-планувального завдання і червоних ліній забудови, а також витрати, пов'язані з отриманням, у разі потреби, прав тимчасового користування ділянкою для організації будівельного майданчика і платою за користування цією ділянкою – кошти визначаються кошторисним розрахунком на окремий вид витрат і зазначаються в графах 7 та 8;
- розбивання основних осей будівель і споруд та закріплення їх пунктами і знаками – кошти визначаються кошторисними розрахунками і включаються до граф 7 та 8;
- звільнення території будівництва від наявних на ній будівель, лісонасаджень, промислових відвалів тощо, перенесення і переулаштування інженерних мереж, комунікацій, споруд, колій і доріг, зняття та зберігання родючого шару ґрунту тощо – кошти визначаються локальними кошторисами і включаються до граф 4 та 8 (розбирання, вивезення матеріалів від розбирання, складування, інші роботи, вартість яких визначається за РЕКН);
- компенсація вартості будівель і насаджень, що зносяться і знищуються – кошти визначаються кошторисним розрахунком і включаються до граф 7 та 8;

- осушування території будови, проведення на ній інших заходів, пов'язаних з припиненням або зміною умов водокористування, а також із захистом довкілля і ліквідацією несприятливих умов будівництва – кошти визначаються об'єктними кошторисними розрахунками (об'єктними кошторисами) відповідно до проектних рішень і включаються до граф 4–8;
- приведення земельних ділянок, наданих у тимчасове користування на період будівництва, до стану, придатного для користування в сільському, лісовому, рибному господарстві або для інших цілей, відповідно до проекту відновлення (рекультивації) порушених земель. Ці кошти визначаються об'єктним кошторисним розрахунком (об'єктним кошторисом), що складається на основі проектних даних на рекультивацію, і показуються в графах 4–8. У випадку проведення рекультивації на кількох територіально відокремлених об'єктах кошти для цього дозволяється включати до відповідних об'єктних кошторисних розрахунків (об'єктних кошторисів) на зведення конкретних будівель, споруд;
- інші витрати, пов'язані з освоєнням території, що забудовується, і відшкодуванням компенсацій, як належить за чинним законодавством.

У главі 1 враховуються також витрати на підготування майданчиків для розміщення і будівництва тимчасових будівель та споруд.

➔ До глави 2 «Основні об'єкти будівництва» включається кошторисна вартість будівель, споруд та видів робіт основного призначення.

➔ До глави 3 «Об'єкти підсобного та обслуговуючого призначення» включається кошторисна вартість об'єктів підсобного та обслуговуючого призначення: для промислового будівництва – будівлі ремонтно-технічних майстерень, заводоуправлінь, естакади, галереї, складські приміщення тощо; для житлово-цивільного будівництва – господарські корпуси, прохідні, теплиці в лікарняних і наукових містечках, сміттєзбиральники тощо, а також вартість будівель і споруд соціальної сфери, призначених для обслуговування працюючих (окремо збудовані поліклініки, їдальні, магазини, об'єкти побутового обслуговування населення, інші об'єкти), розташовані в межах території, відведеної для будівництва підприємств.

У тому випадку, коли розробляється окремий Проект (Робочий проект) із Зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва таких об'єктів, як котельня, лінія електропостачання, теплові мережі, благоустрій, дороги та інші, що, як правило, включаються до глав 3–7 Зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва до комплексного Проекту, кошторисна вартість цих об'єктів включається до глави 2 як основні об'єкти.

➔ До глав 4–7 включаються об'єкти, перелік яких відповідає найменуванням глав.



► До глави 8 «Тимчасові будівлі та споруди» до граф 4, 5 та 8 включаються кошти на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд, необхідних для забезпечення виробничих потреб будов, а також для розміщення й обслуговування працівників будівництва. Правила визначення розміру коштів наведено у Розділі 3.

► До глави 9 «Інші роботи і витрати» включаються кошти на покриття витрат замовника і підрядних будівельно-монтажних організацій, а також на окремі види робіт, що не враховані в кошторисних нормативах. Указані кошти визначаються в цілому по будові.

► До глави 10 «Утримання служби замовника і авторський нагляд» до граф 7 та 8 включаються кошти в поточному рівні цін, призначені на:

- утримання служби замовника (включаючи витрати на технічний нагляд) в обґрунтованому замовником розмірі, але не більш ніж 2,5 % від підсумку глав 1–9, графа 8. При цьому, якщо функції замовника здійснює структурний підрозділ підприємства, який утримується за рахунок основної діяльності, кошти на утримання служби замовника до зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва не включаються, що обумовлюється завданням на проектування;
- проведення авторського нагляду проектними організаціями.

До цієї ж глави (до граф 7 та 8) включаються кошти на проведення геодезичних спостережень за переміщенням і деформаціями будівель і споруд, витрати замовника, пов'язані з проведенням тендерів, введенням об'єкту в експлуатацію, та на формування страхового фонду документації України.

Витрати, пов'язані з проведенням тендерів включаються тільки в обґрунтованому замовником розмірі, що обумовлюється завданням на проектування, але як правило, не більше 0,2 %... далі за текстом.

Витрати, пов'язані з формуванням страхового фонду документації України, включаються в обґрунтованому замовником разом з проектною організацією розмірі виходячи з обсягу документації, що закладається до страхового фонду, та вартості послуг спеціалізованих установ страхового фонду документації в розрахунку на 1 аркуш формату А4, але, як правило, не більше 0,06 % від підсумку глав 1–9, графи 4 та 5, що обумовлюється завданням на проектування.

► До глави 11 «Підготовка експлуатаційних кадрів» включаються (до граф 7 та 8) кошти на підготовку експлуатаційних кадрів для підприємств, що будуються заново.

► До глави 12 «Проектні та вишукувальні роботи» включаються:

- кошторисна вартість проектно-вишукувальних робіт;
- кошторисна вартість експертизи проектно-кошторисної документації;

- 
- витрати, пов'язані з випробуванням палів (та частина робіт, що виконується проектно-вишуквальними організаціями).

До зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва після підсумку глав 1–12 включаються:

- 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 (*внески до Пенсійного фонду України та інших фондів соціального страхування враховуються у загальновиробничих витратах; податок з власників транспортних засобів та інших самохідних машин і механізмів враховується у вартості машино-години*).

У складі зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва наводяться (у графах 4–8) 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;
- «Разом»;
- «Податок на додану вартість»;
- «Всього» по зведеному кошторисному розрахунку».

За підсумком зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва зазначаються:

**1. Зворотні суми, що враховують реалізацію:**

- матеріалів і виробів, одержуваних від розбирання тимчасових будівель і споруд, у розмірі 15 % кошторисної вартості тимчасових будівель і споруд (з частиною вартості, що амортизується) незалежно від терміну здійснення будівництва;
- матеріалів і виробів, одержуваних від розбирання конструкцій, знесення і перенесення будівель і споруд, у розмірі, що визначається за розрахунком;

- 
- меблів, устаткування та інвентарю, придбаних для меблювання житлових і службових приміщень для іноземного персоналу, що здійснює шефмонтаж устаткування;
  - матеріалів, одержуваних у порядку попутного добування.

Указані зворотні суми складаються з підсумків зворотних сум, вказаних довідково в об'єктних (локальних) кошторисах.

**2.** Сумарна (за підсумками об'єктних і локальних кошторисів) балансова (залишкова) вартість устаткування, що демонтується і переноситься в межах діючого підприємства, яке реконструюється і технічно переоснащується (*вказана балансова вартість устаткування, що переноситься, враховується в повній вартості будівництва тільки у випадках, коли визначаються техніко-економічні показники проекту*), - наводиться довідково тільки за підсумком зведеного кошторисного розрахунку.

**3.** Дані про пайову участь підприємств і організацій у будівництві об'єктів загального користування або загальновузлових об'єктів.

**4.** Підсумкові дані про розподіл загальної кошторисної вартості будівництва мікрорайону або комплексу житлових і громадських будівель по напрямках капітальних вкладень у випадку, коли в складі цього будівництва передбачені вбудовані, вбудовано-прибудовані, прибудовані або окремо збудовані будівлі і споруди, що належать до різних напрямків капітальних вкладень (торгівля і громадське харчування, підприємства побутового обслуговування, комунального господарства тощо). Кошторисна вартість споруд, пристроїв і окремих робіт, спільних для усіх об'єктів, що входять до складу мікрорайону або комплексу, розподіляється:

- вартість внутрішньоквартальних (дворових) мереж водопостачання, каналізації, тепло- та енергопостачання тощо – пропорційно потребам об'єктів;
- вартість робіт з благоустрою й озеленення території – пропорційно площам ділянок;
- решта спільних коштів – пропорційно загальній площі об'єктів.

Розрахунок розподілу коштів по напрямках капітальних вкладень наводиться у складі пояснювальної записки до зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва.

**5.** Кошти на розвиток власної бази підрядних організацій, а також на поновлення їх парку будівельних машин і механізмів. Ці кошти можуть враховуватися за рішенням інвестора в окремих випадках в об'єктованому розмірі.

Розмір зазначених коштів та порядок їх врахування підлягає погодженню за призначенням державних коштів:

- державного бюджету – з головним розпорядником бюджетних коштів та Держбудом і Мінекономіки;
- місцевих бюджетів – з відповідними органами місцевого самоврядування;
- підприємств, установ і організацій державної власності – з їх керівним органом.

Зведений кошторисний розрахунок складається в цілому на будівництво, незалежно від числа генеральних підрядних будівельно-монтажних організацій, що беруть участь у ньому.

При здійсненні поточного ремонту, якщо вартість робіт може бути визначена за одним локальним або об'єктним кошторисом, зведений кошторисний розрахунок не складається. У цьому випадку роль зведеного кошторисного розрахунку виконує відповідно локальний або об'єктний кошторис.

## **10.2. Врахування у кошторисних розрахунках вартості будівництва коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами**

Положеннями ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва» передбачено врахування коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, які призначені для відшкодування збільшення вартості будівництва у процесі реалізації проекту будівництва.

На даний час при обрахуванні коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, слід керуватись показниками відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 05.08.2015 № 558 «Про схвалення Прогнозу економічного і соціального розвитку України на 2016 рік та основних макропоказників економічного і соціального розвитку України на 2017-2019 роки».

## **10.3. Порядок складання зведень витрат**

Зведення витрат складається на будівництво в цілому або його чергу за формою №6.

---

До зведення витрат включаються окремими рядками підсумки по всіх зведених кошторисних розрахунках вартості будівництва, а також по зворотних сумах з підбиванням відповідних підсумків.

Витрати з пусконаладжувальних робіт включаються до зведення витрат у випадку, якщо у відповідності з чинними нормативними документами вони здійснюються за рахунок капітальних вкладень.

Кількість граф, починаючи з третьої, у формі № 2 може бути різною залежно від наявності об'єктів, що об'єднуються зведенням витрат. Коли кількість об'єктів велика, припускається зазначення їх в об'єднаному виді з узагальненим найменуванням у графі 6, наприклад, «Об'єкти невиробничого призначення». Вартісні показники такої групи об'єктів визначаються окремим розрахунком, що додається до зведення витрат.

Зведення витрат затверджується в складі проектної документації на будівництво.

#### **10.4. Порядок складання відомості кошторисної вартості будівництва об'єктів, що входять до пускового комплексу**

Відомість кошторисної вартості будівництва об'єктів, що входять до пускового комплексу, розробляється відповідно до завдання на проектування на основі проектних рішень за формою №7 і містить у собі кошторисну вартість об'єктів, робіт і витрат, що входять до складу цього комплексу.

Відомість складається у тому випадку, коли здійснення будівництва та введення в експлуатацію підприємства, споруди або їх черг передбачається окремими пусковими комплексами.

До відомості включаються підсумкові дані відповідних локальних і об'єктних кошторисів (кошторисних розрахунків), якщо об'єкт у повному обсязі входить до пускового комплексу. Коли до пускового комплексу об'єкт входить неповністю, вартість обсягу, що входить до пускового комплексу, визначається розрахунком, виконаним на основі проектних пророблень.

При складанні цієї відомості в ній, як правило, зберігається нумерація об'єктів, а також робіт і витрат, прийнята в зведеному кошторисному розрахунку.

З коштів, передбачених у главах 1, 8–12, окремими кошторисними розрахунками визначаються розміри коштів, що належать до пускового комплексу, які підсумовуються і включаються одним рядком до відповідних

---

граф під найменуванням «Кошти, передбачені в главах 1, 8–12». Якщо згадані кошти неможливо виділити для даного пускового комплексу, то витрати, що належать до глав 1, 8–12, можуть бути визначені пропорційно частці кошторисної вартості пускового комплексу в загальній кошторисній вартості будови.

При виділенні на будівництві двох і більше пускових комплексів, а також пускових об'єктів, експлуатація яких необхідна і можлива до повного закінчення будівництва, відомість доповнюється відповідними графами.

У рядку «Усього по пусковому комплексу» зазначається повна кошторисна вартість пускового комплексу і будови в цілому.

Проектні рішення, кошторисна вартість будівництва об'єктів пускового комплексу, затверджені в Проекті (Робочому проекті), уточнюються при розробленні робочої документації. При уточненні по робочих кресленнях відомість складається на кожний пусковий комплекс (пусковий об'єкт) окремо в останній рік його будівництва з уточненням кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт і устаткування по кошторисах, складених на основі цих креслень і відповідних специфікацій.

Кошти, передбачені в главах 1, 8–12 зведеного кошторисного розрахунку, кошторисний прибуток, кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва та на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, податки, збори, обов'язкові платежі також уточнюються в частині необхідності включення тільки тих коштів, що належать до даного пускового комплексу (пускового об'єкта).

У тому випадку, коли до складу пускового комплексу включаються будівлі і споруди, введення в дію яких лише частково необхідне для забезпечення функціонування пускового комплексу, а закінчення їх будівництва може бути забезпечене тільки після завершення усіх робіт по будові, вартість таких об'єктів для включення до відомості кошторисної вартості будівництва пускового комплексу на стадії розроблення Проекту (Робочого проекту) визначається кошторисним розрахунком. При наступному уточненні відомості по кошторисах, складених за робочими кресленнями, вартість об'єкта, що включається в них, приймається на основі обсягів робіт і специфікацій, наведених у робочих кресленнях.

## 10.5. Додаткові вимоги до розроблення кошторисної документації на розширення, реконструкцію і технічне переоснащення підприємств, будівель і споруд

Локальні кошториси складаються із застосуванням ресурсних елементних кошторисних норм України на будівельні роботи і монтаж устаткування або індивідуальних кошторисних норм.

У кошторисній документації на розширення, реконструкцію і технічне переоснащення діючих підприємств, будівель і споруд кошторисна вартість будівельних і монтажних робіт визначається за індивідуальними кошторисними нормами у випадках, коли характер та умови їх виконання відрізняються від складу та умов виконання робіт, прийнятих в ресурсних елементних кошторисних нормах на будівельні роботи і монтаж устаткування.

Підставою для розроблення проектними організаціями індивідуальних кошторисних норм можуть служити акти, що складаються спільно замовниками і проектними організаціями, які враховують усі чинники, що ускладнюють виробництво будівельних і монтажних робіт на конкретному об'єкті.

При визначенні кошторисної вартості будівельних і монтажних робіт за чинними нормами:

- ➔ норми трудовитрат робітників-будівельників, монтажників і машиністів, час роботи будівельних машин і механізмів збільшуються шляхом застосування (виходячи з умов виконання робіт, передбачених проектом організації будівництва) коефіцієнтів, установлених Вказівками щодо застосування кошторисних норм на будівельні роботи і Вказівками щодо застосування кошторисних норм на монтаж устаткування, які враховують складні умови виконання будівельних і монтажних робіт в будівлях і спорудах, що експлуатуються; поблизу об'єктів, що перебувають під високою напругою; на території з розгалуженою мережею транспортних та інженерних комунікацій і обмеженими умовами для складування матеріалів або іншими ускладненими умовами при розширенні, реконструкції та технічному переоснащенні діючих підприємств, будівель і споруд;
- ➔ загальновиробничі витрати та кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій визначаються у встановленому порядку.

При визначенні кошторисної вартості будівельних і монтажних робіт за індивідуальними кошторисними нормами:

- до норм трудовитрат робітників-будівельників, монтажників і машиністів, часу роботи будівельних машин і механізмів не застосовуються коефіцієнти;

- 
- загальновиробничі витрати та кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій визначаються у певному порядку.

## 10.6. Загальні правила оформлення інвесторської кошторисної документації

При складанні інвесторської кошторисної документації здійснюється її нумерація у встановленому порядку.

Нумерація локальних кошторисів (локальних кошторисних розрахунків) провадиться при формуванні об'єктного кошторису (об'єктного кошторисного розрахунку) з урахуванням того, до якої глави зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва він включається.

Як правило, нумерація локальних кошторисів (локальних кошторисних розрахунків) провадиться таким чином, що перші дві цифри відповідають номеру глави зведеного кошторисного розрахунку, другі дві цифри – номеру рядка в главі і треті дві цифри означають порядковий номер локального кошторису (локального кошторисного розрахунку) у даному об'єктному кошторисі (об'єктному кошторисному розрахунку). Наприклад: № 02-04-12. Номери об'єктних кошторисів (об'єктних кошторисних розрахунків) по такій системі нумерації не містять у собі останніх двох цифр, що відповідають номерам локальних кошторисів (локальних кошторисних розрахунків). Наприклад: № 02-04.

Результати обчислень і підсумкові дані в кошторисній документації наводяться у такому порядку:

- у локальних кошторисах (локальних кошторисних розрахунках) підсумкові дані «Всього по кошторису» (у гривнях, людино-годинах) заокруглюються до цілих чисел;
- в об'єктних кошторисах (об'єктних кошторисних розрахунках) підсумкові цифри з локальних кошторисів (локальних кошторисних розрахунків) зазначаються в тисячах гривень із заокругленням до трьох знаків після коми;
- у зведених кошторисних розрахунках вартості будівництва (зведення витрат) підсумкові суми з об'єктних кошторисів (об'єктних кошторисних розрахунків) зазначаються в тисячах гривень із заокругленням до трьох знаків після коми.

У такому ж порядку наводяться підсумкові дані в кошторисних розрахунках.

---



---

---

## Тема 11.

# ДОГОВІРНА ЦІНА ТА ОСОБЛИВОСТІ ЇЇ УЗГОДЖЕННЯ



**11.1.** Договірна ціна та її види

**11.2.** Ціна тендерної пропозиції

**11.3.** Особливості узгодження договірних цін

---

---

### 11.1. 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 підрядник 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);
- г)** уповільнення темпів або зупинення виконання робіт за рішенням замовника, або з його вини, якщо це спричинило додаткові витрати підрядника;
- д)** зміни законодавства з питань оподаткування, якщо це впливає на вартість робіт;
- е)** істотного зростання (у розмірі визначеному сторонами) або зменшення після укладення договору підряду цін на ресурси, які забезпечує підрядник, а також на послуги, що надаються йому третіми особами.

Динамічні договірні ціни (Приблизний кошторис) можуть уточнюватися протягом всього строку будівництва, при цьому частка прибутку, врахована в договірній ціні на початок будівництва, не уточнюється, крім випадків, наведених вище.

Періодичні договірні ціни мають елементи як динамічної, так і твердої договірних цін. Особливість такої ціни полягає у 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.

## 11.2. Ціна тендерної пропозиції

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 на 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 підряднику відомість обсягів робіт, що пропонуються, відомість ресурсів до неї з відповідними кошторисними цінами або без цін, або проектно-кошторисну документацію. У ціні пропозиції 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'єкту замовлення, прибуток, кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій, кошти на покриття ризику, кошти на сплату податків, зборів, обов'язкових платежів.

- ⇒ Прямі витрати враховують у своєму складі заробітну плату робітників, вартість експлуатації будівельних машин і механізмів та матеріалів, виробів, конструкцій.
- ⇒ До складу загальновиробничих витрат у будівництві відносять: витрати на управління і обслуговування будівельного виробництва; витрати на організацію робіт на будівельних майданчиках та удосконалення технології; витрати на здійснення заходів з охорони праці на будівельних майданчиках.

До безпосередніх витрат, як прямих, так і загальновиробничих, належать кошти, які підрядник планує витратити безпосередньо на спорудження об'єкту замовлення, тобто на трудові та матеріально-технічні ресурси.

До супутніх витрат належать кошти, які підрядник 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.

За необхідності включаються 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;
- тощо.

**Заробітна плата в складі прямих витрат** претендентом розраховується на підставі нормативних трудовитрат на певний обсяг робіт і вартості людино-години, яка відповідає середньому нормативному розрядові 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 в складі ціни пропозиції претендента можна приймати також середній розряд по об'єкту в цілому.

Вартість 1 людино-години, яка відповідає середньому нормативному розрядові робіт або за видами робіт, або по будові (об'єкту) в цілому, визначається виходячи з середньомісячної заробітної плати на одного працівника в режимі повної зайнятості, яку підрядник планує отримувати на об'єкті замовлення, та показника середньомісячної норми тривалості робочого часу, встановленого Міністерством праці, і розраховується за формулою:

$$B_{л.г.} = \frac{ЗП_{п}}{П_{СНТРЧ}}, \quad (11.1)$$

де  $B_{л.г.}$  – вартість людино-години, яка відповідає середньому нормативному розрядові робіт, грн.;

$ЗП_{п}$  – середньомісячна заробітна плата на одного працівника в режимі повної зайнятості, яку претендент планує отримувати на об'єкті замовлення, грн.;

---

$P_{СНТРЧ}$  – показник середньомісячної норми тривалості робочого часу, встановлений Міністерством праці, люд.-год.

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

Для проведення експрес-розрахунку витрат на оплату праці в складі ціни своєї пропозиції підрядник може використовувати таку формулу:

$$B_{оп.} = \frac{T_k}{P_{СНТРЧ}} \cdot ЗП_{п}, \quad (11.2)$$

де  $ВОП$  – витрати на оплату праці в складі ціни пропозиції, претендента, грн.;

$T_k$  – кошторисна трудомісткість робіт, що передбачаються в прямих та загальновиробничих витратах, коштах на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд, додаткових витратах і при виконанні будівельно-монтажних робіт у зимовий та літній періоди (витрати труда, які плануються на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд та на виконання будівельно-монтажних робіт у зимовий та літній періоди, в складі ціни пропозиції претендент може враховувати на рівні кошторисного ліміту), люд.-год.;

$P_{СНТРЧ}$  – показник середньомісячної норми тривалості робочого часу, визначений на підставі даних Мінпраці, люд.-год.;

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

**Вартість експлуатації будівельних машин і механізмів** у складі прямих витрат підрядник визначає виходячи з нормативного часу роботи машин, необхідного для виконання обсягу робіт, що пропонується, та вартості експлуатації машин за одиницю часу їх застосування (машино-година) в поточних цінах.

---

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

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.

**Загальновиробничі та адміністративні витрати** в складі ціни пропозиції претендента (підрядника) обчислюються виходячи зі структури цих витрат, яка склалася в підрядній організації за попередній період з урахуванням потужності будівельної організації – підрядника.

При розрахунку загальновиробничих та адміністративних витрат, якщо підрядник планує здійснювати власними силами перевезення будівельних вантажів та виконання будівельно-монтажних робіт з використанням власної будівельної техніки, нормативно-розрахункова трудомісткість робіт, що передбачаються в прямих витратах, обчислюється з урахуванням таких робіт.

У ціні своєї пропозиції 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 %.

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.

---

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

### **11.3. Особливості узгодження договірних цін**

При погодженні договірної ціни замовник, розглядаючи її складові, перевіряє вартість матеріальних ресурсів, яка не повинна перевищувати мінімальних цін, встановлених Мінекономрозвитку України.

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

Уточнення динамічних договірних цін здійснюється на підставі обґрунтованих розрахунків підрядника виходячи з мінімальної вартості матеріально-технічних ресурсів, що склалися на момент уточнення. При цьому вартість матеріальних ресурсів не повинна перевищувати зареєстрованих в Мінекономрозвитку цін на ці ресурси.

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

Взаєморозрахунки за обсяги виконаних робіт проводяться за період, встановлений в контракті (щомісячно, за етап тощо).

Визначення прибутку для субпідрядних організацій можна здійснювати або виходячи з загальної маси прибутку на будову (об'єкт) та 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 загальної трудомісткості робіт на будову (об'єкт), або за будь-яким іншим способом, встановленим сторонами (генпідрядником та субпідрядником) і обумовленим договором з урахуванням обмежень, встановлених законодавством.



## РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

### Базова

1. ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 Правила визначення вартості будівництва [Електронний варіант] / Режим доступу: <http://dbn.at.ua>.
2. Ресурсні елементні кошторисні норми на будівельні роботи (РЕКН) (ДСТУ Б Д.2.2) [Електронний варіант] / Режим доступу: <http://dbn.at.ua>.
3. Ресурсні елементні кошторисні норми на монтаж устаткування (РЕКНМУ) (ДСТУ Б Д. 2.3) [Електронний варіант] / Режим доступу: <http://dbn.at.ua>.
4. Ресурсні елементні кошторисні норми на ремонтно-будівельні роботи (РЕКНр) (ДСТУ Б Д.2.4) [Електронний варіант] / Режим доступу: <http://dbn.at.ua>.
5. Ресурсні елементні кошторисні норми на реставраційно-відновлювальні роботи (РЕКНрв) (ДСТУ Б Д.2.5) [Електронний варіант] / Режим доступу: <http://dbn.at.ua>.
6. Ресурсні елементні кошторисні норми на пусконаладжувальні роботи (РЕКНпн) (ДСТУ Б Д.2.6) [Електронний варіант] / Режим доступу: <http://dbn.at.ua>.
7. Ресурсні кошторисні норми експлуатації будівельних машин та механізмів (РКНЕМ) (ДСТУ Б Д.2.7) [Електронний варіант] / Режим доступу: <http://dbn.at.ua>.
8. ДСТУ-Н Б Д. 1.1-2:2013 Настанова щодо визначення прямих витрат у вартості будівництва [Електронний варіант] / Режим доступу: <http://dbn.at.ua>.
9. ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво [Електронний варіант] / Режим доступу: <http://dbn.at.ua>.
10. ДБН А.2.2-3-2012 Склад та зміст проектної документації на будівництво [Електронний варіант] / Режим доступу: <http://dbn.at.ua>.
11. ДСТУ-Н Б Д. 1.1-3:2013 Настанова щодо визначення загальновиробничих і адміністративних витрат та прибутку у вартості будівництва [Електронний варіант] / Режим доступу: <http://dbn.at.ua>.
12. ДСТУ-Н Б Д. 1.1-4:2013 Настанова щодо визначення вартості експлуатації будівельних машин та механізмів у вартості будівництва [Електронний варіант] / Режим доступу: <http://dbn.at.ua>.

- 
13. ДСТУ-Н Б Д. 1.1-8:2008 Кошторисна документація. Правила визначення вартості наукових та науково-технічних робіт у будівництві [Електронний варіант] / Режим доступу: <http://dbn.at.ua>.
  14. Машошина Т.В. Смета. Проектирование. Строительство: учебн.-практич. пособие / Т. В. Машошина. – К.: Центр учебной литературы, 2013. – 136 с.

### **Допоміжна**

1. Беркута А.В. Система реформування ціноутворення у будівництві України: автореф. дис. канд. екон. наук / А. В. Беркута; Київський національний університет будівництва та архітектури. – К., 2002. – 20 с.
2. Господарський кодекс України // Ціноутворення у будівництві / Зб. офіц. документів і роз'яснень Держбуду України. – К. : Інпроект. – 2003. – № 8. – С. 3-14. – С. 106-114.
3. Практика формування взаємовідносин у будівництві в умовах однорівневої системи ціноутворення: збірник офіційних нормативних документів / Уклад. А.В. Беркута, П.І. Губень, В.Г. Іванькіна, Т.О. Шарапова. – К. : НВФ «Інпроект», 2002.

ТНТУ імені Івана Пулюя

---

---

## НОТАТКИ

ТНТУ імені Івана Пулюя

---

## Навчально-методичне видання

Мельник Лілія Миколаївна

Курс лекцій з дисципліни «Кошторисна справа та управління будівельними проектами», Частина I. «Кошторисна справа» для студентів спеціальності 192 «Будівництво та цивільна інженерія».

ТНТУ, 2016