

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені Володимира Даля

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

з дисципліни «ПРОЕКТНО-КОШТОРИСНА СПРАВА»

(для здобувачів вищої освіти спеціальності G19

Будівництво та цивільна інженерія)

(Електронне видання)

ЗАТВЕРДЖЕНО
на засіданні кафедри будівництва,
урбаністики та просторового
планування

Протокол № 6 від 27.01.2026 р.

Київ 2026

УДК 657.313:624.04

Конспект лекцій з дисципліни «ПРОЕКТНО-КОШТОРИСНА СПРАВА» (для здобувачів вищої освіти спеціальності G19 «Будівництво та цивільна інженерія») (Електронне видання)/ Укладач: Уваров П.Є. – Київ, СНУ ім. В.Даля, 2026. – 146 с..

Методичне видання спрямоване на вивчення і засвоєння студентами самостійно, та на підставі лекційного матеріалу теоретичної основи та практичного матеріалу з дисципліни «ПРОЕКТНО-КОШТОРИСНА СПРАВА». Конспект лекцій, охоплює широкий спектр тем, вивчення яких є обов'язковим для фахівців зі спеціальності "Будівництво та цивільна інженерія": базові теоретичні засади проектно-кошторисної справи, методи та підходи аналізу проектної та кошторисної документації, та прогнозування шляхів фінансування будівельно-монтажних, проектно-розвідувальних та інших видів капітальних робіт, процес реалізації інвестиційно-будівельних проектів.

Укладач: П.Є. Уваров – доцент;

Рецензент: Н.І. Білошицька – доцент

ЗМІСТ

Вступ	5
Тема 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ПРОЕКТНО-КОШТОРИСНОЇ СПРАВИ	7
1.1. Склад інвестиційного будівельно-промислового комплексу . .	7
1.2. Загальні положення проектування	9
1.3. Види проектів і вимоги, поставлені до проектів	15
Тема 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ПРОЕКТНО-КОШТОРИСНОЇ СПРАВИ	21
2.1. Об'єкти проектно-кошторисної справи	21
2.2. Суб'єкти проектно-кошторисної справи	24
2.3. Методи проектування	35
Тема 3. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНЕ ОЦІНЮВАННЯ ПРОЕКТІВ	42
3.1. Передпроектні дослідження інвестиційних можливостей . . .	42
3.2. Інженерні та економічні дослідження	43
3.3. Техніко-економічне обґрунтування, його значення та методика розробки	58
Тема 4. КОШТОРИСНЕ ЦІНОУТВОРЕННЯ В БУДІВНИЦТВІ	66
4.1. Роль та особливості процесу ціноутворення в будівництві . .	66
4.2. Поняття та види цін на будівельну продукцію	70
4.3. Склад кошторисної вартості будівництва і будівельно-монтажних робіт	85
4.4. Ціна тендерної пропозиції, порядок її визначення та проведення тендерів	101
Тема 5. ІНВЕСТИТОРСЬКА КОШТОРИСНА ДОКУМЕНТАЦІЯ В	116

БУДІВНИЦТВІ

5.1. Структура інвесторської кошторисної документації	116
5.2. Порядок складання локальних кошторисів і відомостей ресурсів до них	122
5.3. Порядок складання об'єктних кошторисів	126
5.4. Розроблення локальних та об'єктних кошторисних розрахунків та розрахунків на окремі види витрат	126
Додатки	142

ВСТУП

Зростання економіки неможливе без активізації інвестиційної діяльності суб'єктів, в першу чергу в реальному секторі економіки. Однією з найважливіших галузей економіки держави є будівництво, мультиплікативний вплив якої відображається на динаміці її соціально-економічного розвитку.

Будівельна діяльність стає джерелом задоволення надзвичайно широкого кола потреб споживачів у спорудженні будівель і споруд, що потрібно для забезпечення високої якості життя і підтримки економічної активності населення. Виконання будівельних робіт є невід'ємною складовою процесу суспільного відтворення, провідною ланкою процесу формування основного капіталу в національній економіці. З другого боку, важливою умовою для збільшення обсягів будівництва стає передусім забезпечення стабільного техніко-технологічного розвитку відповідних галузей промисловості, які забезпечують технічну оснащеність будівельних робіт (виробництво будівельних машин та обладнання, виготовлення будівельних матеріалів і металоконструкцій, постачання електроенергії та ін.).

Високий рівень матеріаломісткості будівельних робіт, ресурсне забезпечення яких здійснюється із залученням продукції підприємств з понад 70 галузей та підгалузей національної економіки, визначає низку особливостей формування кошторисної вартості у будівництві.

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

Мета вивчення навчальної дисципліни «Проектно-кошторисна справа» – формування знань майбутніх фахівців (магістрів) з проектування інвестиційно-будівельної діяльності про базові теоретичні засади проектно-

кошторисної справи; методи та підходи розробки і аналізу проектно-кошторисної документації; формування вмінь та навичок щодо застосування цих знань у роботі в процесі реалізації інвестиційно-будівельних проектів.

Завданням дисципліни є: довести до студентів розуміння сутності, цілей та провідних засад аналітичної роботи з проектно-кошторисною документацією; ознайомити студентів з підходами та методами аналізу та прогнозування шляхів фінансування будівельно-монтажних, проектно-розвідувальних та інших видів капітальних робіт; навчити студентів ефективно використовувати інструменти укладання та аналізу проектно-кошторисної документації; поглибити загальну фахову підготовку майбутніх фахівців.

Предметом дисципліни є методологія, методи та інструментарій аналізу та розробки проектно-кошторисної документації; організація проектно-кошторисної справи та практична діяльність з укладання та опрацювання такої документації в процесі інвестування.

Навчальна дисципліна охоплює комплекс питань, що розкривають підходи та особливості аналітичної та проектної діяльності спеціалістів. Особлива увага приділяється підходам та методам укладання проектно-кошторисної документації, особливостям ціноутворення в інвестиційній сфері, вмінню обирати найбільш ефективні шляхи реалізації та фінансування інвестиційно-будівельних проектів.

У процесі підготовки конспекту лекцій були використані чинні законодавчі та нормативні документи, що регламентують діяльність у будівельної галузі; узагальнені наявні літературні та науково-практичні джерела у сфері кошторисного ціноутворення.

Тема 1:

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ПРОЕКТНО-КОШТОРИСНОЇ СПРАВИ

План

1.1. Склад інвестиційного будівельно-промислового комплексу.

1.2. Загальні положення проектування.

1.3. Види проектів і вимоги, поставлені до проектів.

1.1. Склад інвестиційного будівельно-промислового комплексу

Реалізація інвестиційного проекту в промисловості і будівництві здійснюється інвестиційним будівельно-промисловим комплексом, до складу якого входять:

- будівництво (підрядні будівельні організації, фірми, підприємства будівельної індустрії, проектні й дослідницькі організації);

- промисловість будівельних матеріалів;

- лісова, деревообробна і целюлозно-паперова промисловість;

- машинобудування і металообробка (виробництво кранів для будівництва, ліфтів, будівельно-дорожнє машинобудування, устаткування для промисловості будівельних матеріалів, санітарно-технічне устаткування, металеві конструкції та ін.);

- інфраструктурі галузі, що обслуговують будівництво (транспортні підприємства й фірми, підприємства з ремонту будівельних та дорожніх машин, матеріально-технічне забезпечення);

- інституційна та ринкова інфраструктура, що обслуговує будівництво (банки, біржі, фінансові заклади, інвестиційні фонди).

Будівництво є галуззю суспільного господарства, що знаходиться у взаємодії з іншими фондоутворювальними галузями (машинобудування, хімічна промисловість та ін.), створюючи при цьому розширене відтворення основних фондів та виробничих потужностей для всього суспільного господарства. Воно здійснює також відтворення об'єктів невиробничого призначення (житлові будинки, школи, лікарні, заклади культури та освіти, спортивні споруди та ін.).

Будівництву належить важлива роль у розвитку всієї сфери виробництва, підвищенні продуктивності суспільної праці, піднесенні матеріального та культурного рівня життя населення.

Будівельна галузь за ознакою управління виробництвом з урахуванням усіх його взаємозв'язків є будівельним комплексом, до складу якого входять:

- підрядні будівельно-монтажні організації, що виконують роботи зі спорудження нових будівель і споруд, розширення, технічного переозброєння та реконструкції діючих підприємств;

- проектно-розвідувальні організації, що здійснюють роботи для капітального будівництва;

- будівельні організації, що виконують роботи господарським способом.

Будівельні роботи є тією частиною суспільного продукту, до складу якої входять розвідувальні та проектні роботи для об'єктів будівництва, їх спорудження, встановлення в них обладнання, ремонт, розширення та реконструкція, а також геологорозвідувальні роботи, пов'язані з будівництвом.

Виробнича діяльність підрядних будівельних організацій охоплює основні, допоміжні, підсобні господарства, а також невиробничі господарства.

До основного виробництва належать будівельні і монтажні роботи. За видами їх поділяють на:

- загальнобудівельні роботи (в тому числі монтаж металевих, залізобетонних, дерев'яних та інших конструкцій);

- монтаж обладнання; - ремонт будівель і споруд;

- виготовлення і монтаж на будівельних майданчиках нестандартного обладнання і технологічних металоконструкцій;

- пусканалагоджувальні роботи.

Допоміжні виробництва забезпечують потреби основного виробництва електроенергією (пересувні електростанції), водою (насосні станції), інструментом, приладами, запасними частинами, транспортними та іншими послугами. Вони ж виконують технічне обслуговування і ремонт будівельних машин та обладнання.

Підсобні та допоміжні виробництва створюються на основі проекту організації робіт і мають власне адміністративне керівництво та постійні кадри робітників. Такі виробництва перебувають на балансі будівельної організації.

Великі підсобні виробництва (заводи, домобудівні комбінати, кар'єри) виділяються на самостійний баланс і відносяться до будівельної індустрії.

1.2. Загальні положення проектування

Кожний об'єкт, що створюється або реконструюється, проходить такі етапи становлення: проектування, будівництво та експлуатація.

Для того щоб побудувати житловий будинок, театр, школу, завод чи будь-який інший об'єкт або реконструювати підприємство, потрібно передусім створити проект — зробити необхідні розрахунки і графічно відтворити об'єкт, який треба збудувати.

Продуктом будівництва є закінчені і підготовлені до введення в експлуатацію виробничі підприємства та житлові будинки, об'єкти комунального та культурно-побутового призначення.

Проектування – це вид людської діяльності, спрямований на формування штучного середовища, що оточує людину, або його перетворення.

Проектування в будівництві – це розроблення комплексної технічної документації – проекту.

Проект – це комплекс матеріалів, які містять техніко-економічні обґрунтування, розрахунки, креслення, кошториси, макети й пояснювальні записки, тобто матеріали, необхідні для будівництва або реконструкції будинків, споруд, комплексів. Проект відповідно до призначення об'єкта визначає тип і характер будинку. Проектування багато в чому визначає показники діяльності організацій, які будують та експлуатують об'єкт. Від прийнятих у проекті об'ємно-планувальних і конструктивних рішень залежать тривалість будівельного виробництва і витрати праці, експлуатаційні показники об'єкта.

Витрати праці на будівництво об'єкта – дуже важливий показник ефективності проектного рішення.

Своєчасне розроблення проектно-кошторисної документації суттєво прискорює інвестиційний процес. Проект будівництва, реконструкції або технічного переозброєння звичайно складається з комплексу технічної документації (креслень, технологічного, конструктивного та економічного обґрунтування) і кошторисної документації.

Проектування – це надзвичайно важливий і відповідальний етап в інвестиційному процесі, оскільки прийняті в проекті технологічні, планувальні та конструктивні рішення дуже важко скоригувати, коли розпочато

будівництво. Самі витрати на проект незначні – 1,5 %, але коли інвестиції у виробництво обладнання та виготовлення конструктивних елементів споруд уже направлені, то помилки, допущені під час розроблення проекту, коштують дуже дорого.

Проектно-кошторисній документації передуює розроблення інвестиційного проекту, проте з метою прискорення інвестиційного процесу передпроектні дослідження, стадія проектування і навіть будівництво часто суміщаються (рис. 1.1). Будівельники, як правило, вимагають від замовника, якщо є готовий технічний проект, робочу документацію на перший рік будівництва. Разом з тим, проект має ґрунтуватися на майбутніх, найновітніших науково-технічних досягненнях, які можуть виникнути після завершення проектування. Тому проектувальники повинні закладати в проект такі об'ємно-планувальні і конструктивні рішення, які б давали змогу швидко реконструювати та технічно переозброїти виробництво.



Рисунок 1.1 - Схема взаємозв'язку інвестиційного проекту та проектно-кошторисної документації

Процес проектування, якими б різноманітними не були об'єкти, що проектуються, підпорядковується певним принципам:

- **послідовність проектування від загального до конкретного.** Спочатку вирішуються питання доцільності будівництва. Складаються схеми розвитку окремих галузей, схеми економічного розвитку територій, регіонів, генеральні плани міст, потім проекти промислових вузлів, житлових районів, далі – окремих промислових підприємств, мікрорайонів або груп житлових та цивільних споруд, і тільки після цього розроблюються проекти окремих об'єктів;
- **варіантність** – проектування передбачає можливість створення кількох проектних рішень. Може бути кілька варіантів проекту промислового комплексу та окремого об'єкта і, нарешті, кілька варіантів тільки конструктивного рішення;
- **комплексність** – проектування передбачає відображення в проекті всіх суміжних питань виробництва, що проектується, виконання всіх частин проекту у тісному зв'язку;
- **максимальне використання типових проектів.** Типове проектування – одна з умов упровадження в будівництво індустріальних методів. Воно скорочує термін і підвищує якість розроблення проектів і будівництва. Застосування типових об'ємно-планувальних рішень, конструктивних схем, секцій та блоків, а також типових проектів будівель і споруд зводить проектування до вибору готових рішень, виконаних на високому технічному рівні. Застосування типових проектів загалом у будівництві становить близько 80 %;
- **застосування єдиної науково обґрунтованої нормативної бази проектування.** Проектування ведеться за державними нормами, які відображають вимоги до об'єктів, що будуються. Такі норми визначаються технічною та соціальною політикою держави у капітальному будівництві. Норми періодично переглядаються та змінюються.

Проектування нового будівництва, розширення, реконструкцію і технічне переозброєння діючих підприємств, споруд і будов здійснюють на основі рішень, прийнятих у затверджених техніко-економічних обґрунтуваннях (ТЕО) або техніко-економічних розрахунках (ТЕР) будівництва.

Розробляючи ТЕО (ТЕР), слід враховувати останні досягнення науки і техніки, оскільки підприємства (споруди), які будуються, розширюються, повинні бути технічно передовими, мати високі показники продуктивності праці та якості продукції, низьку собівартість продукції і забезпечувати безпеку і нормальні умови праці. Вартість будівництва у ТЕО (ТЕР) треба обчислювати за повною номенклатурою розділів зведеного розрахунку на будівництво з використанням для цього укрупнених показників вартості будівництва (УПВБ), а також преїскурантів на будівництво споруд і будов, кошторисів до типових і повторно застосовуваних економічних проектів, укрупнених норм (УКН), кошторисів-аналогів, індексів перерахунку базисної кошторисної вартості будівництва у ціни поточного року та інших даних про вартість будівництва аналогічних об'єктів з прив'язкою до місцевих умов будівництва.

За затвердженими ТЕО (ТЕР) складають завдання на проектування або розробляють робочі креслення. Завдання на проектування підприємств, будов і споруд складає замовник проекту за участю генерального проектувальника на основі затверджених ТЕО (ТЕР) і вимог Положення про оцінку якості проектно-кошторисної документації для будівництва.

Замовник у завданнях на проектування підприємств, будов і споруд повинен встановлювати вимоги до впровадження нової техніки і передового досвіду, показники ефективності капітальних вкладень, зниження матеріало- та трудомісткості і зростання продуктивності праці.

Склад завдання на проектування встановлюють з урахуванням специфіки галузі, до якої належить об'єкт, що проектується, його особливостей, виду і умов будівництва. Для підприємств, будов і споруд виробничого призначення рекомендується такий склад завдання на проектування:

- 1) основа для проектування;

- 2) строки початку і завершення будівництва;
- 3) своєрідні умови будівництва (сейсмічність, група просідання ґрунтів, вічна мерзлота тощо);
- 4) стадійність проектування;
- 5) розроблення проектних рішень у кількох варіантах і на конкурсній основі;
- 6) рішення щодо монументально-нормативного оформлення підприємств, будов і споруд;
- 7) склад демонстраційних матеріалів;
- 8) проектна організація – генеральний проектувальник;
- 9) генеральна підрядна будівельна організація;
- 10) виділення пускових комплексів;
- 11) основні техніко-економічні показники;
- 12) вимоги до проектування об'єктів житлово-цивільного призначення;
- 13) вимоги до впровадження нової техніки і передового досвіду, показники ефективності капітальних вкладень, зниження матеріало- та трудомісткості будівництва і зростання продуктивності праці, застосування прогресивних видів будівельно-монтажних робіт;
- 14) вимоги щодо асиміляції виробництва і розроблення захисних споруд;
- 15) вимоги щодо виконання науково-дослідних і дослідно-експериментальних робіт під час проектування (будівництва);
- 16) вимоги до розроблення проекту із застосуванням вузлового методу будівництва, комплексно-блочного монтажу обладнання та інших передових методів організації будівництва.

Для споруд і будов житлово-цивільного призначення у складі будов при проектуванні зі згаданих пунктів вилючають пп. 6, 10, 12 та 16, але додатково вводять такі дані і вимоги:

- типи житлових або цивільних споруд, їх призначення (поверховість, кількість секцій і квартир, місткість або пропускну спроможність, серія типового проекту тощо);

- запропоновані типи квартир та їх співвідношення;
- призначення і типи вмонтованих у житлові споруди підприємств громадського обслуговування, їх розрахункова потужність, місткість, пропускна спроможність, основні вимоги до умов блокування;
- основні вимоги до інженерного і технологічного обладнання (серійне, імпордне), конструктивних рішень і матеріалів, що несуть і огорожують конструкції, споруди;
- вказівки про необхідність попереднього узгодження проектних рішень із зацікавленими відомствами і організаціями;
- вказівки про необхідність розроблення креслень інтер'єрів приміщень;
- вказівки про необхідність благоустрою майданчика.

Разом із затвердженим завданням на проектування нового будівництва замовник видає проектній організації:

- затверджений акт про вибір майданчика (траси) для будівництва;
- архітектурно-плановане завдання за встановленою формою;
- відомості про дану забудову, підземні та наземні споруди і комунікації, їх технічний стан;
- технічні умови на приєднання об'єкта, що проектується, до джерел постачання, інженерних мереж і комунікацій;
- матеріали інженерних досліджень, які проводились раніше (топографічні зйомки, геологічні, гідрогеологічні пошуки тощо);
- вихідні дані для розроблення рішень щодо організації будівництва і складання кошторисної документації;
- матеріали інвентаризації, оцінні акти і рішення органів виконавчої влади про знесення споруд і будов та характер компенсації за них;
- матеріали органів державного нагляду про стан водоймищ, атмосферного повітря і ґрунту;
- інші матеріали, необхідні для проектування.

Для виконання проектних робіт з розширення, реконструкції і технічного переозброєння діючого підприємства, споруди чи будови замовник також надає проектній організації:

- дані про результати атестації і раціоналізації робочих місць;
- висновки щодо результатів обстеження будівельних конструкцій і діючих підприємств;
- обмірювальні креслення;
- умови на розміщення інвентарних тимчасових споруд і будов, підйомно-транспортних машин і механізмів, місць складування будівельних матеріалів тощо;

У перелік існуючих споруд і будов (приміщень), підйомно-транспортних засобів підприємства, які можуть бути використані у процесі виконання будівельно-монтажних робіт підрядними будівельно-монтажними організаціями;

У відомості про послідовність перенесення діючих інженерних мереж і комунікацій за умов підключення тимчасових мереж і комунікацій на період виконання будівельно-монтажних робіт та інші дані, необхідні для проектування.

1.3. Види проектів і вимоги, поставлені до проектів

Будівництво, розширення, реконструкція або технічне переозброєння підприємств, споруд та будов може відбуватися лише за наявності розробленого і затвердженого проекту.

Проект на будівництво – це комплекс графічних, технічних, економічних, текстових документів і розрахунків, необхідних для визначення можливості і доцільності будівництва у заданому районі і у встановлені строки.

За характером архітектурних, конструктивних, планувальних і технологічних рішень та їх повторюваності проекти поділяють на типові, індивідуальні і повторно застосовувані.

За типовими проектами, як правило, здійснюють будівництво повторних окремих виробничих споруд і будов, підприємств зі стабільною на кілька років технологією виробництва, а також житлових будинків, цивільних будов, споруд і об'єктів сільськогосподарського призначення.

Типове проектування, що вимагає лише прив'язки до місцевих умов, забезпечує скорочення витрат і строків на проектування та будівництво, поліпшення якості будівельної продукції, широке застосування індустріальних методів будівництва з виготовленням типових конструкцій, деталей, вузлів на спеціалізованих заводах, впровадження прогресивних методів і технології організації будівництва, що у свою чергу підвищує ефективність капітальних вкладень.

Переваги типового проектування є передумовами його широкого застосування.

Індивідуальні проекти об'єктів промислового призначення розробляють і застосовують без особливого на те дозволу у тих випадках, коли потужність цих об'єктів, їх пропускну спроможність та інші параметри відрізняються від відповідних параметрів, передбачених діючими типовими проектами на такі об'єкти більше ніж на 10 %, а також в інших випадках, коли застосування типових проектів є або неможливим, або недоцільним.

Кабінету Міністрів України у разі необхідності надано право дозволяти проектним організаціям вносити зміни у діючі типові проекти будов і споруд, а також вимагати використання в індивідуальних проектах типових об'ємно-планувальних і конструктивних рішень, які забезпечували б скорочення строків проектування і поліпшення техніко-економічних показників будівництва.

У разі спорудження ряду однакових об'єктів галузевого призначення для будівництва першого з таких об'єктів доцільно розробляти індивідуальний проект відповідно до вимог, поставлених до типових проектів, і потім повторно використовувати цей проект під час будівництва інших аналогічних об'єктів. У таких випадках повторно застосовані проекти мають перевагу над типовими проектами.

Усі об'єкти, які проектують і споруджують, за ступенем складності поділяють на чотири категорії: унікальні, складні, середньої складності, нескладні.

Унікальні об'єкти – це єдині у своєму рішенні об'єкти, що відрізняються особливою складністю, монументальністю (наприклад, надпотужні доменні печі, електростанції, системи водопостачання регіонів, великі спортивні споруди і комплекси).

Складні об'єкти характеризуються різноманітністю об'ємно-планувальних рішень, різнотипністю конструкцій та їх великою масою, застосуванням унікального обладнання і принципово нової технології, переліком різних об'єктів виробничого і підсобного призначення, складними умовами виробництва будівельно-монтажних робіт.

Об'єкти середньої складності відрізняються деяким повтором проектних рішень та наявністю однакових, типових уніфікованих частин, габаритних схем і розмірів.

Нескладні об'єкти характеризуються простотою об'ємно-планувальних і конструктивних рішень, застосуванням повторних типових уніфікованих секцій, прослівів, конструкцій, габаритних схем і розмірів, рівномірним розподілом обсягів робіт за ознакою довжини і висоти.

У будівництві гірничих підприємств до складних об'єктів належить будівництво нових шахт, рудників, комбінатів; до об'єктів середньої складності – будівництво нових горизонтів шахт, реконструкція і розширення діючих підприємств, будов, споруд; до нескладних належать об'єкти масового житлово-цивільного будівництва, а також будівництва підсобних цехів, у тому числі з виробництва товарів народного споживання.

Якість проектів на нове будівництво, розширення, реконструкцію і технічне переозброєння підприємств, будов і споруд повинна відповідати докорінному поліпшенню капітального будівництва, піднесенню його на вищий індустріальний та організаційний рівень, суттєвому підвищенню рентабельності підрядних організацій. Виходячи з цього, проекти на нове

будівництво, розширення, реконструкцію або технічне переозброєння підприємств, будов і споруд повинні задовольняти такі вимоги:

1) у розробленні проектно-кошторисної документації треба керуватися законами України, рішеннями Верховної Ради України, Кабінету Міністрів, а також нормативними актами і документами з проектування і будівництва;

2) економічно недоцільним є будівництво, а також розширення, реконструкція, технічне переозброєння об'єктів за старими проектами. Для того щоб внести в план капітального будівництва підприємства, споруди і будови, слід перевірити відповідність прийнятих у проекті рішень стосовно сучасного науково-технічного рівня;

3) проектні і дослідні організації, проектуючи будови і споруди, повинні забезпечувати:

- реалізацію передового вітчизняного і зарубіжного досвіду з метою створення технічно передових підприємств відповідно до світових стандартів якості продукції і витрат трудових і матеріальних ресурсів;

- високий техніко-економічний рівень об'єктів, що проектуються;

- високу ефективність капітальних вкладень;

- високий рівень містобудівних і архітектурних рішень, поліпшення умов праці і побуту працюючих з урахуванням останніх досягнень промислової естетики;

- удосконалення планування і якості житлових споруд та об'єктів соціально-побутового призначення, а також створення кращих умов для проведення культурно-масових заходів;

- широке використання типових конструкцій, проектів та проектних рішень;

- раціональне використання земель, охорону навколишнього середовища, а також сейсмостійкість, вибухово-пожежну безпечність об'єктів;

- раціональне використання природних ресурсів та економне використання матеріалів, сировини, палива, енергії та робочої сили;

- відповідний рівень автоматизації систем управління підприємствами (АСУП) і технологічними процесами (АСУТП) відповідно до галузевих вимог;

- використання винаходів у галузі технології виробництва, обладнання, будівельних конструкцій і матеріалів;

4) розробляючи проекти складних об'єктів, окремі технологічні, конструктивні, архітектурні та інші рішення доцільно розробляти у кількох варіантах на конкурсній основі;

5) у проектах на будівництво підприємств і споруд галузей народного господарства необхідно передбачати попереднє будівництво і введення у дію житлових будов, споруд і приміщень соціально-побутового призначення, громадського харчування, охорони здоров'я, автомобільних доріг і залізничних колій, засобів зв'язку, споруд, пов'язаних із захистом територій від небезпечних геологічних процесів, а також інших допоміжних будов і споруд, які можуть бути використані у період будівництва;

6) проектуючи об'єкти, проектні організації повинні забезпечувати патентоспроможність і патентну чистоту прийнятих технологічних рішень;

7) майданчик для будівництва (розширення) підприємств, споруд або будов вибирають у процесі розроблення ТЕО та складання ТЕР, а також тоді, коли слід враховувати специфічні умови для правильного визначення розрахункової вартості будівництва;

8) проектні розрахунки треба розробляти без зайвої деталізації, у складі і обсязі, яких достатньо для обґрунтування прийнятих проектних рішень, визначення обсягів робіт, потреб в обладнанні, будівельних конструкціях, матеріальних і трудових витратах, а також для правильного визначення кошторисної вартості будівництва. Розрахунки до проекту слід описувати у чіткій лаконічній формі, а наведені показники і підсумкові дані розрахунків і обґрунтувань подавати у формі таблиць.

Проекти нового будівництва і реконструкції діючих підприємств мають бути провідниками найновіших технологій, які забезпечували б багаторазове підвищення продуктивності праці, значну економію матеріальних і трудових ресурсів, кардинальне підвищення якості продукції.

Запитання для перевірки знань

1. Які складові інвестиційного будівельно-промислового комплексу?

2. Які роботи відносять до основного виробництва? їх види.
3. Що таке «продукт будівництва»?
4. Які принципи процесу проектування?
5. Який взаємозв'язок інвестиційного проекту та проектно-кошторисної документації?
6. З чого складається завдання на проектування?
7. Які додаткові вимоги вводяться для споруд і будов житлово-цивільного призначення у складі будов під час проектування?
8. Що таке «проект на будівництво»? Його види.
9. Які існують категорії об'єктів, що проектують за ступенем їх складності?
10. Які вимоги мають задовольняти проекти на нове будівництво, розширення, реконструкцію або технічне переозброєння підприємств, будов і споруд?

Джерела для поглибленого вивчення теми

1. Положення «Про Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України»: затв. указом Президента України від 19.12.2005 № 1801/2005.
2. Жердецький П. Ф. Економіка будівельного комплексу: навч. посіб. / П. Ф. Жердецький, А. А. Пересада. – К. : Вища шк., 1992. – 271 с.
3. Пересада А. А. Управління інвестиційним процесом / А. А. Пересада. – К. : Лібра, 2002. – 472 с.
4. Пересада А. А. Основы инвестиционной деятельности і А. А. Пересада. – К. : Либра, 1998. – 392 с.
5. Пересада А. А. Проектное финансирование : учебник / А. А. Пересада, Т. В. Майорова. – К.: КНЕУ, 2007. – 767 с.
6. Рогожин П.С. Економіка будівельних організацій / П. С. Рогожин, А. Ф. Гойко. – К. : Вид., дім «Скарби», 2001. – 448 с.
7. Чернявський А. Д. Організаційне проектування : навч. посіб. / А. Д. Чернявський. – К. : МАУП, 2005. – 160 с.

ТЕМА 2: ОРГАНІЗАЦІЯ ПРОЕКТНО-КОШТОРИСНОЇ СПРАВИ

План:

- 2.1. Об'єкти проектно-кошторисної справи.
- 2.2. Суб'єкти проектно-кошторисної справи.
- 2.3. Методи проектування.

2.1. Об'єкти проектно-кошторисної справи

Реалізація будь-якого інвестиційного проекту в умовах розвинутої ринкової економіки по суті зводиться до комплексу взаємозв'язаних і скоординованих дій: закупівля машин, обладнання, матеріалів, ліцензій; виконання будівельних і пусконаладжувальних робіт; здійснення консультативних послуг; підготовка проектно-кошторисної документації; контроль за проектними роботами і реалізацією проекту тощо.

Проектування є однією із найважливіших ланок у капітальному будівництві, що пов'язує науку з виробництвом. Це надзвичайно важливий і відповідальний етап в інвестиційному процесі, оскільки прийняті в проекті технологічні, планувальні та конструктивні рішення дуже важко скоригувати, коли вже розпочато будівництво.

Отже, розглянемо об'єкти проектно-кошторисної справи.

Об'єктом проектно-кошторисної справи може бути так званий «об'єкт будівництва» – кожна відокремлена будівля (виробничий корпус, цех, склад, житловий будинок), споруда (міст, тунель, платформа, гребля тощо) з усіма віднесеними до них будовами (галереями, естакадами), обладнанням, інвентарем, підсобними і допоміжними будовами, суміжними інженерними мережами і загальномайданчиковими роботами (вертикальне планування, благоустрій, озеленення тощо). На будівництво об'єкта має бути складений окремий проект і кошторисний розрахунок.

У будівництві підприємств, виробничих або житлово-цивільних комплексів окремими об'єктами, що входять до складу будови, є зовнішні мережі з обслуговуючими та допоміжними спорудами на них (водопостачання, каналізація, теплофікація, газифікація, енергопостачання), під'їзні колії, внутрішньозаводські або внутрішньоквартальні дороги, загальномайданчикові роботи.

Якщо на будівельному майданчику за проектом споруджується 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), то поняття об'єкта будівництва збігається з поняттям будови.

Об'єктом будівництва можна вважати сукупність будинків і споруд, що мають загальне технологічне чи інше призначення, наприклад, блок цехів, котельня разом зі складом пального, група водозабірних, очисних та інших споруд.

Пусковий комплекс – сукупність об'єктів або їх частин, що є частиною будови або її черги, введення яких в експлуатацію забезпечує випуск продукції або надання послуг, визначених проектом, і передбачені чинним законодавством умови праці для обслуговуючого персоналу, охорони навколишнього середовища й задовільні санітарно-епідеміологічні умови експлуатації.

Черга будівництва – визначена проектною документацією сукупність об'єктів виробничого призначення, що складається з одного або кількох пускових комплексів групи будинків, споруд і будов, введення яких в експлуатацію забезпечує випуск продукції або надання послуг, передбачених проектом.

Будова – це сукупність будинків і споруд різного призначення, спорудження (розширення, реконструкція або ремонт) яких здійснюється на обсяг продукції, визначений у передпроектних обґрунтуваннях інвестицій, за

єдиною проектно-кошторисною документацією, об'єднаною зведеним розрахунком або зведенням витрат.

Залежно від сфери їх функціонування вирізняють:

- об'єкти виробничого призначення – об'єкти, які після завершення будівництва функціонуватимуть у сфері матеріального виробництва;

- об'єкти цивільного призначення – об'єкти житлового та комунального господарства, заклади охорони здоров'я, фізкультури, соціального забезпечення, освіти, культури, мистецтва, а також науково-дослідні та інші організації, пов'язані з розвитком науки. Згідно з ДБН А.2.2-3-2014 об'єкти проектно-кошторисної справи можна класифікувати на:

нове будівництво – будівництво комплексу об'єктів основного, підсобного та обслуговувального призначення новостворюваних підприємств, будинків, споруд, а також філій і окремих виробництв, що здійснюється на вільних площах із метою створення нової виробничої потужності або надання послуг, які після введення в експлуатацію будуть знаходитись на самостійному балансі;

розширення діючих підприємств – будівництво додаткових виробництв на діючому підприємстві (споруді), а також будівництво нових і розширення існуючих окремих цехів та об'єктів основного, підсобного й обслуговувального призначення на території діючих підприємств або на площах, що до них прилягають, з метою створення додаткових або нових виробничих потужностей. До розширення діючих підприємств відноситься також будівництво філій та виробництв, що входять до їх складу, які після введення в експлуатацію не будуть знаходитись на самостійному балансі;

реконструкція – перебудова існуючих об'єктів виробничого та цивільного призначення, пов'язана з удосконаленням виробництва, підвищенням його техніко-економічного рівня та якості виробленої продукції, поліпшенням умов експлуатації та проживання, якості послуг, зміною основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність, функціональне призначення, геометричні розміри);

технічне переоснащення діючих підприємств – комплекс заходів з підвищення техніко-економічного рівня окремих виробництв, цехів та дільниць на основі впровадження передової техніки та технології, механізації й автоматизації виробництва, модернізації та заміни застарілого і фізично зношеного устаткування новим, більш продуктивним, а також з удосконалення загальнозаводського господарства та допоміжних служб. Технічне переоснащення діючих підприємств здійснюється, як правило, без розширення виробничих площ за проектами і кошторисами на окремі об'єкти або види робіт.

Об'єктом проектування можна вважати сам інвестиційний проект, тобто комплекс організаційно-правових, розрахунково-фінансових і конструктивно-технологічних документів, що визначають дії з досягнення цілей інвестування.

2.2. Суб'єкти проектно-кошторисної справи

В процесі проектування і складання кошторисів (особливо масштабних об'єктів) задіяне чимало учасників. Умовно їх можна поділити на основних (замовник, інвестор, керівник проекту, генеральний проектувальник) і потенційних (держава, постачальники, підрядні організації, страхові компанії тощо). Отже, до основних, по-перше, слід віднести замовників проектів. Ними можуть бути як юридичні, так і фізичні особи; це можуть бути держава в особі виконавчих або муніципальних органів, міністерство, корпорація, підприємство, установа або приватна особа. Власне, кошторисна документація першочергово має готуватися самим замовником, оскільки саме він визначає склад, обсяг, масштаб проекту тощо. Проте, зважаючи на складність цієї роботи, її зазвичай виконують на контрактній основі спеціалізовані організації: інженерно-консультативні фірми чи проектні інститути (наприклад у Києві – Укртранспроект, Київбудпроект, Київ-проект). Кошторис можуть готувати також організації, які беруть участь у реалізації проектів: підрядні компанії, постачальники обладнання та ін. У даному разі мова йде, як правило, про локальні кошториси, які стосуються окремих компонентів проекту: такі

кошториси входять до складу пропозицій фірм на участь у створенні об'єкта інвестиційної діяльності (зазвичай їх подають у межах конкурсних торгів, які організує замовник). Не останню роль у процесі проектування відіграє інвестор, який найчастіше представлений потужною великою фірмою або банком (хоча слід зазначити, що в невеликих проектах інвестор одночасно може виступати в ролі замовника). Коли банки надають кредити замовнику під 100-відсоткове забезпечення (застава, банківська гарантія, порука), вони, як правило, не виявляють великого інтересу до того, як позичальник (замовник) планує реалізувати проект (за винятком тих випадків, коли банк прямо чи опосередковано бере участь у капіталі позичальника). Інша справа, коли кредит надається на умовах проектного фінансування, що передбачає погашення заборгованості від генерації грошових потоків безпосередньо від проектної діяльності. В цьому разі інвестор особисто зацікавлений у зниженні інвестиційних витрат, у своєчасному завершенні робіт за проектом, у забезпеченні належної якості об'єкта інвестиційної діяльності. Так, інвестор «проникає» у процес закупівлі, самостійно проводить експертизу проекту, складає кошториси, нерідко перевіряє контракти, контролює хід їх виконання.

Незалежно від того, хто є інвестором, згідно з чинним законодавством фінансування і розрахунки між суб'єктами інвестування мають здійснюватись тільки через установи банків.

Наступним учасником проектно-кошторисної справи є керівник проекту – представник (агент) замовника. Ним може бути будь-яка фірма – учасник проекту, підрядна або консалтингова фірма (іноді інжинірингова), проектно-будівельна фірма, фірма-девелопер – юридична особа, яка бере на себе функції з повної реалізації проекту. Вона самостійно здійснює пошук найвигіднішого вкладання коштів інвестора, розроблення проекту, його реалізацію і введення в експлуатацію.

Функції керівника визначаються залежно від схеми управління інвестиційними проектами (на практиці вирізняють три основні). За «основною» системою функції керівника полягають у ко-

ординації процесу розроблення і реалізації проекту та управлінні ним, у контрактних відносинах з іншими учасниками він не перебуває і не несе фінансової відповідальності за рішення, які приймаються.

За системою *«розширеного управління»* керівник бере відповідальність за проект у межах фіксованої (кошторисної) ціни. Він забезпечує координацію процесів проекту та управління ними за угодами між ним і учасниками проекту, ризик несе підрядник.

Система *«під ключ»* передбачає, що керівник – проектно-будівельна фірма, з якою замовник заключає контракт «під ключ» за обумовленою вартістю проекту.

Керівники проектних організацій та інших юридичних осіб, незалежно від форм їх власності, повинні відповідними наказами (чи угодами авторів) призначати *головних архітекторів проектів* для об'єктів цивільного призначення або *головних інженерів* для об'єктів виробничого призначення – на розроблення всіх стадій проектування і передпроектних робіт. Якщо проектуються технічно складні об'єкти, то можуть призначати і головних архітекторів, і головних інженерів. При цьому провідна роль покладається на одного з них.

У свою чергу, вони є відповідальними особами за архітектурно-технічні, економічні, екологічні, санітарно-гігієнічні якості проекту у цілому. Одночасно головний архітектор (інженер) може бути автором або одним із авторів проекту, отже, проект створюється під його безпосереднім керівництвом і за безпосередньої участі. Також вони забезпечують підготовку договорів, ведуть переговори з замовниками, субпідрядниками і підрядниками. Підрядниками можуть бути фірми, які виконують усі види робіт на об'єкті – від нульового циклу до благоустрою і здачі в експлуатацію. Основними формами підряду є: *дільничний підряд* – може бути використаний підрозділами будівельних, монтажних організацій і фірм; *бригадний підряд* – використовується малими підприємствами, які обумовлюють у договорах взаємовигідні умови виконання робіт; *колективний підряд* – будівельна фірма виконує роботи для кількох

замовників, укладає договір від імені трудового колективу, при цьому підрозділи фірми не закріплюються за конкретним замовником окремими договорами; *наскрізний підряд* – передбачає укладання багатостороннього договору між кількома суб'єктами інвестиційного проекту на спільне спорудження об'єкта для замовника, починаючи з нульового циклу, закінчуючи задачею об'єкта в експлуатацію.

Однією з функцій головного архітектора (інженера) є координація дій *генерального проектувальника*, який традиційно для України здійснює весь комплекс інженерних та економічних досліджень з метою перевірки обґрунтованості проекту на певній території: вивчаються топографічні, геологічні, гідрогеологічні, гідрометричні, метеорологічні та інші умови виконання будівельно-монтажних робіт. Результатом має стати визначення площі будівництва, обсягів земляних робіт, вибір типів фундаментів і наземних конструкцій окремих будівель і споруд, вибір джерел забезпечення будівництва та експлуатації підприємства енергією, водою, комунікаційними мережами та іншими об'єктами виробничої інфраструктури. У цей процес знову-таки можуть залучатись спеціалізовані науково-дослідні, дослідно-конструкторські і геологорозвідувальні фірми згідно з укладеними договорами.

У сучасних умовах в Україні актуально створювати *проектно-дослідницькі компанії*, які виконують проектні роботи самостійно або із залученням невеликої кількості субпідрядних проектувальників. Таким компаніям доцільно отримувати завдання на проектування в результаті перемог на тендерах – форма розміщення замовлення на будівництво, яка передбачає визначення підрядника шляхом конкурсного відбору кращої тендерної пропозиції за критеріями, що встановлюються замовником.

Торги здійснюють такі учасники проектно-кошторисної справи:

- *організатор торгів* – особа, якій замовник доручає проведення торгів. Він готує всі тендерні документи, формує тендерний комітет, затверджує результати торгів, несе витрати з підготовки і проведення торгів;

- *інженерно-консультаційна фірма* – залучається організатором торгів для проведення попередніх досліджень та видачі висновків про доцільність виставлення на торги конкретного об'єкта.

Головною ланкою забезпечення будівництва ресурсами стають посередницькі товарно-сировинні компанії, *фірми із заготівлі та збуту будівельних матеріалів та виробів*. Вони забезпечують передусім об'єкти, що будуються за державним контрактом та фінансуються з держбюджету. Забезпечення інших будов (придбання матеріальних і технічних ресурсів) здійснюється самостійно замовниками і підрядниками через прямі зв'язки з *виробниками* та оптову торгівлю через *фірми-посередники*.

Після завершення проектування інвестор (замовник) має організувати експертизу проектно-кошторисної документації. Вона проводиться з метою контролю за якістю проектування, обґрунтованістю прийняття рішень і вартістю будівництва. Інвестор може здійснювати експертизу самостійно або ж залучити *інжинірингову фірму* – фірма, яка займається розробленням на договірних засадах різного роду документації – інформаційної, науково-технічної, проектно-кошторисної та ін. На замовлення така фірма виконує також техніко-економічне обґрунтування проекту, розробляє бізнес-план, здійснює моніторинг проекту, авторський і технічний нагляд його виконання, організовує та проводить тендерні торги. Розроблений проект підлягає також контролю з боку *уповноважених державою органів* містобудування та архітектури, екології, санітарії, протипожежної безпеки, а також з іншими організаціями відповідно до місцевих правил забудови, згідно з державними нормами і стандартами відносно архітектурно-планувальних рішень, розміщення, раціонального використання наміченої для відведення території, відповідності передбачених рішень вимогам архітектурно-планувального завдання, чинній містобудівній документації.

Органи державної влади стають також суб'єктами інвестиційного проектування, коли мова йде про державні замовлення. У даному разі *центральні і місцеві органи виконавчої влади* можуть бути позичальниками, а

фінансування проводиться *Мінфіном України, Головним Управлінням державного казначейства* тощо. Постановою КМУ від 16 грудня 2004 р. № 1679 «Про заходи щодо організації виконання Загальнодержавної комплексної програми розвитку високих наукоємних технологій» визначено, що бюджетне фінансування проектів здійснюється лише за умови їх конкурсного відбору *уповноваженим комітетом*. Згідно із Законом України «Про інвестиційну діяльність» усі інвестиційні програми і проекти будівництва, незалежно від джерел фінансування, підлягають обов'язковій комплексній державній експертизі. Отже, експертиза затверджується Кабінетом Міністрів України, а проводиться відповідно Центральною службою Укрінвестекспертизи із залученням відповідних галузевих служб.

Актуальним, проте поки що не досить поширеним в Україні, є залучення до проектно-кошторисної справи *страхових компаній*. Необхідність захисту від різного роду технічних ризиків зумовлюється загальною ризикованістю будівельних, монтажних та пусконаладжувальних робіт, частими поломками машин та обладнання, електронних пристроїв тощо. Ініціаторами страхування при цьому можуть бути замовники, забудовники, будівельні підприємства, що здійснюють проектне будівництво, включаючи всіх підрядників.

Суб'єктами проектно-кошторисної справи є громадяни і юридичні особи України та іноземних держав, а також держави.

Стандартну для України схему взаємодії суб'єктів проектування показано на рис. 2.1.



Рисунок 2.1 - Схема взаємодії суб'єктів проектування

Проте така складна структура взаємодії не сприяє нормальному інвестиційному процесу. Ситуація, коли укладаються десятки договорів і їх суб'єкти є одночасно і замовниками, і виконавцями робіт, значно ускладнює процедуру їх укладання, зумовлює залежність один від одного кошторисом, що обмежений інвестиційними ресурсами замовника, потребує багато часу на узгодження і врешті-решт значно подовжує тривалість інвестиційного циклу.

Так, наприклад, генеральний проектувальник, який узгоджує умови виконання робіт і кошторисні ціни з замовником, водночас сам стає замовником стосовно підрядних організацій, які, у свою чергу, прагнуть отримати пільгові умови виробництва і значно збільшити кошторисні ціни на свою користь. За цих умов на замовника покладається багато обов'язків щодо організації проектування (відкриття фінансування проекту: залучення коштів, укладання угоди про кредит з комерційним банком, забезпечення комплексного постачання технологічного обладнання та деяких видів матеріалів на вимоги підрядника тощо). Тоді як підрядники виконують майже всі загальнобудівельні роботи, замовник не може особисто впливати на хід робіт субпідрядників, які пов'язані договірними відносинами з генпідрядником, який у свою чергу залежить і від виробників матеріалів, конструкцій. За таких умов виникає необхідність великих витрат на утримання апарату, а також ускладнюється контроль за належним виконанням підрядних робіт. Україні слід переймати досвід країн Заходу, де поширеною є схема виконання підрядних робіт «під ключ» (яка згадувалась раніше), де підрядники повністю беруть на себе функції замовника стосовно інших учасників і несуть відповідальність за реалізацію проекту.

Альтернативами можуть стати створення проектно-промислових комбінатів, які самі розробляють проектно-кошторисну документацію, виготовляють необхідні матеріали, виконують будівельно-монтажні роботи, здійснюють реалізацію проекту, або ж інвестиційних консорціумів, де учасники на пріоритетних засадах беруть участь у фінансуванні, будівництві та експлуатації об'єкта, тобто, по суті, стають власниками.

Мінрегіон України є спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовує і координує уряд, а також головним (провідним) органом у системі центральних органів виконавчої влади з питань забезпечення реалізації державної політики у сферах будівництва, містобудування, архітектури, промисловості будівельних матеріалів, житлово-комунального господарства та міського електричного транспорту (трамвай, тролейбус).

Основними завданнями Мінрегіону України є:

- участь у формуванні та забезпечення реалізації державної політики у сферах будівництва, містобудування, архітектури, промисловості будівельних матеріалів, житлово-комунального господарства та міського електричного транспорту, а також державної житлової політики;
- здійснення управління, міжгалузевої координації діяльності та функціонального регулювання у зазначених сферах;
- збереження традиційного характеру середовища, історичних ареалів населених місць, пам'яток архітектури і містобудування;
- проведення реформи житлово-комунального господарства та перетворень у будівництві і промисловості будівельних матеріалів;
- технічне регулювання у сферах будівництва, містобудування, промисловості будівельних матеріалів, житлово-комунального господарства та міського електричного транспорту;
- регулювання діяльності суб'єктів природних монополій у сфері централізованого водопостачання та водовідведення, а також участь у регулюванні діяльності у сфері теплопостачання, крім діяльності суб'єктів господарювання, що здійснюють комбіноване виробництво теплової і електричної енергії та/або використовують нетрадиційні чи поновлювані джерела енергії.

Рішення Мінрегіону, ухвалені в межах його повноважень, є обов'язковими до виконання для органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій і громадян.

Мінрегіон України очолює міністр, якого призначає на посаду за представленням Прем'єр-міністра України і звільняє з посади Президент України.

На міністра даного міністерства покладено такі повноваження:

- здійснює загальне керівництво Мінрегіоном України;
- забезпечує реалізацію державної політики у визначених сферах діяльності, спрямовує і координує здійснення центральними органами виконавчої влади заходів з питань, віднесених до його відання;
- несе персональну відповідальність перед Президентом України, Кабінетом Міністрів України за виконання покладених на Мінбуд України завдань;
- визначає на виконання вимог законодавства в межах надання повноважень політичні пріоритети та стратегічні напрями роботи Мінрегіону України та шляхи досягнення поставлених цілей;
- подає в установленому порядку на розгляд Кабінету Міністрів України проекти законів України, актів Президента України та Кабінету Міністрів України, розробником яких є Мінрегіон України;
- погоджує проекти законів України, актів Президента України та Кабінету Міністрів України з питань, що належать до компетенції Мінрегіону України;
- подає в установленому порядку Прем'єр-міністрові України пропозиції щодо призначення кандидатур на посади перших заступників та заступників міністра, порушує в установленому порядку питання щодо притягнення до дисциплінарної відповідальності заступників міністра;
- призначає на посади та звільняє з посад працівників центрального апарату Мінрегіону України;
- розглядає в установленому порядку питання щодо присвоєння працівникам центрального апарату Мінрегіону України відповідних рангів державних службовців, їх заохочення, притягнення до дисциплінарної відповідальності;

- вносить у встановленому законодавством порядку подання щодо відзначення державними нагородами України працівників Мінрегіону України;
- підписує акти Мінрегіону України;
- приймає рішення щодо розподілу бюджетних коштів, головним розпорядником яких є Мінрегіон України;
- затверджує програми і плани роботи Мінрегіону України;
- здійснює інші повноваження відповідно до законодавства.

Для розгляду наукових рекомендацій і пропозицій щодо визначення основних напрямів діяльності Мінрегіону України можуть утворюватися науково-технічна, архітектурно-містобудівна і науково-методична ради, інші дорадчі та консультативні органи. Склад зазначених органів та положення про них затверджує також міністр.

Як приклад розглянемо такий дорадчий орган, як науково-технічна рада Мінрегіону України. Вона була створена для розгляду наукових рекомендацій і пропозицій щодо визначення основних напрямів розвитку будівництва, містобудування, архітектори та житлово-комунального господарства, обговорення найважливіших програм, а також рекомендацій щодо використання та впровадження новітніх досягнень вітчизняної та зарубіжної науки, проектів державних та галузевих стандартів, державних будівельних норм і правил.

Науково-технічна рада Мінрегіону України:

- сприяє проведенню єдиної науково обґрунтованої політики у сферах функціонального управління Мінрегіону, спрямованої на прискорення науково-технічного прогресу, підвищення технічного рівня виробництва та якості продукції (послуг), повсюдне впровадження нових високоефективних розробок і винаходів, а також заходів щодо енерго- та ресурсозбереження, екологічно чистих технологій;
- визначає основні стратегічні напрями науково-технічної діяльності будівельної та житлово-комунальної галузі, формує основні напрями пропаганди досягнень і передового досвіду з питань, що належать до сфер

функціонального управління Мінрегіону, сприяє розвитку сучасних інформаційних технологій на галузевому рівні;

- розглядає, схвалює та рекомендує до затвердження проекти державних стандартів, технічних регламентів, норм і правил, інших нормативних актів у сфері функціонального управління Мінрегіону;

- аналізує пропозиції щодо формування житлової політики, активізації інвестиційної та інноваційної діяльності, створення фінансово-кредитних механізмів будівництва житла та нової системи утримання наявного житлового фонду;

- здійснює науково-технічну та економічну оцінку проектів державних і галузевих цільових та науково-технічних програм у сферах функціонального управління Мінрегіону;

- визначає пріоритетні напрями науково-технічного прогресу в будівельній галузі та житлово-комунальному господарстві, розглядає та оцінює пропозиції щодо проведення найважливіших наукових досліджень і розробок з галузевих проблем;

- розглядає і схвалює пропозиції щодо формування державної політики з питань ціноутворення у будівництві, кошторисної нормативної бази та порядку її застосування;

- розглядає питання про розміщення і будівництво об'єктів державного значення, спорудження окремих архітектурних об'єктів, пам'ятників видатним діячам науки та на честь історичних подій;

- здійснює оцінку проектів державних цільових програм у сферах функціонального управління Мінрегіону.

Міністерство регіонального розвитку та будівництва України займатиметься питаннями будівництва і містобудування, а також реформами у житлово-комунальній галузі. Разом з тим міністерство не встановлюватиме комунальні тарифи. Тарифи встановлюватиме міськдержадміністрація, а Міністерство виконуватиме лише контрольну функцію.

Таким чином, Міністерство регіонального розвитку та будівництва України стало правонаступником таких комітетів, як Державний комітет з будівництва і архітектури і Державний комітет житлово-комунального господарства .

Крім того, Міністерство регіонального розвитку та будівництва України визначене як спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань містобудування, архітектури і житлово-комунального господарства.

2.3. Методи проектування

У нашій країні споруджується багато підприємств, окремих будівель і споруд, що мають однакове призначення. До них належать, наприклад, вугільні шахти, заводи збірного залізобетону, хлібозаводи, житлові будинки, школи. Більш того, серед різних за призначенням підприємств будується багато однакових об'єктів – цехи, трансформаторні підстанції, гаражі, прохідні, будівлі заводоуправлінь, склади тощо.

Багатократна повторюваність будівель і споруд однакового призначення характерна для всіх галузей будівництва. У свою чергу, будівлі і споруди різного призначення складаються з однакових конструктивних частин – колон, перекриттів, балок, сходів, що багато разів повторюються.

У зв'язку з безперервним збільшенням обсягів будівництва кількість об'єктів та їх конструктивних частин, що повторюються, з року в рік зростає. Розробляти індивідуальний проект для кожного такого об'єкта та індивідуальні конструктивні рішення для частин будівель і споруд, що повторюються, недоцільно. Відомо, що при цьому не завжди забезпечується висока якість проектування і непродуктивно витрачається висококваліфікована праця працівників проектних організацій. Разом з тим, індивідуальне проектування виключає можливість організації масового заводського виробництва збірних будівельних конструкцій і деталей, і тим самим перешкоджає індустріалізації будівництва.

Отже, для прискорення будівництва і зниження його вартості потрібен був швидкий перехід від індивідуального проектування до типового.

Стандартизація – це встановлення певних вимог, виражених стандартами до розмірів та якості матеріалів, виробів, конструкцій.

Типізація – це одна з форм стандартизації. В проектуванні будівництва типізація є одним з найважливіших технічних напрямів, що дозволяє багаторазово використовувати для будівництва однорідних за своїм призначенням будинків, споруд та підприємств спеціально розроблені або відібрані з числа раніше здійснених найбільш раціональні та економічні проекти.

Типовим називається проект, призначений для багаторазового використання в будівництві однакових за функціонуванням об'єктів. Використання типових проектів дає можливість прискорити процес проектування, скоротити обсяг проектно-кошторисної документації, суттєво вплинути на підвищення якості розроблення технічної документації.

Вирізняють типові проекти:

- 1) підприємств і цехів (наприклад, типові проекти фабрик, прокатних цехів металургійних заводів, тваринницьких ферм та ін.);
- 2) будівель і споруд (наприклад, доменних печей, мостів, гаражів, житлових будинків, шкіл);
- 3) частин будівель і споруд, що повторюються (наприклад, окремих секцій будівель, пролітних будов мостів та ін.);
- 4) окремих конструктивних елементів будівель і споруд (колон, плит, покриттів і перекриттів, стінних панелей та ін.).

Типовий проект промислового підприємства – це комплекс типових проектів будівель і споруд, які, у свою чергу, засновані на типових рішеннях їх складових частин і конструктивних елементів. Індивідуальні проекти

підприємств або споруд складаються переважно з набору типових проектів на об'єкти, типових частин будівель і конструктивних елементів.

Типовий проект складається з комплексу робочих креслень із пояснювальною запискою та кошторису. У ньому містяться дані про обсяг робіт, потребу в основних будівельних матеріалах, деталях і конструкціях та про витрати праці, необхідні для здійснення будівництва. Ці дані дозволяють правильно організувати будівництво і роботу підприємства з виробництва будівельних деталей і конструкцій.

До початку будівельних і монтажних робіт після розроблення типових проектів проводиться їх погоджування відповідно до ділянок будівництва. Тобто частина креслень типового проекту в необхідних випадках уточнюється стосовно місцевих умов (рельєфу місцевості, вигляду ґрунту та ін.).

Застосування затверджених типових проектів, типових рішень, типових конструкцій і деталей є обов'язковим в усіх регіонах країни, для всіх підприємств та суб'єктів господарювання. Будівлі і споруди, для яких існують затвержені типові проекти, будувати за індивідуальними проектами заборонено.

Типові проекти найважливіших об'єктів до їх затвердження підлягають широкому обговоренню, в якому беруть участь представники замовника проекту, відомі фахівці в галузі будівництва і архітектури, представники населення.

Значення типових проектів для будівництва надзвичайно важливе, їх застосування підвищує ефективність капітальних вкладень, сприяє скороченню тривалості і зниженню вартості будівництва. Застосовуючи типові проекти, будівельники можуть споруджувати у величезних масштабах і у короткі терміни зручні, економічні і красиві житлові будинки та інші будівлі і споруди. Але цим не вичерпується значення типових проектів. Застосування їх сприяє зменшенню витрат на проектування, скороченню обсягів і термінів укладання проектно-кошторисної документації та своєчасному забезпеченню будівництва проектами високої якості.

Як показує досвід, вартість будівництва більшості об'єктів, що споруджуються за типовими проектами, на 10-15 % нижче за вартість аналогічних об'єктів, збудованих за індивідуальними проектами. Витрати на проектні і дослідницькі роботи у разі застосування типових проектів знижуються на 35-40 %. Типові проекти передбачають використання високопродуктивних технологій і прогресивних методів виробництва, значно поліпшуючи техніко-економічні показники роботи підприємств будівельної галузі.

Важливим завданням є систематичне вдосконалення типових проектів як у технічному, так і в економічному відношенні. Проектувальники зобов'язані домагатися широкого впровадження збірних конструкцій і деталей заводського виготовлення, скорочення витрат металу, лісу, цементу і зменшення трудомісткості будівельних робіт.

За останні роки створені нові економічні типові проекти багатьох підприємств, будівель і споруд промисловості і транспорту, житлових будинків, шкіл, лікарень, санаторіїв і будинків відпочинку, дитячих установ, кінотеатрів, клубів, магазинів та їдалень. Ці будівлі й споруди зручні для населення, вартість їх будівництва значно знижена.

Широко застосовуються типові проекти в сільськогосподарському будівництві. Розроблені з урахуванням використання місцевих будівельних матеріалів і збірних деталей, вони дозволяють значно зменшити вартість будівництва.

У разі відсутності типових проектів або неможливості їх використання розробляються індивідуальні проекти. Індивідуальний проект складається на кожний об'єкт будівництва і призначається для використання на конкретному будівельному майданчику.

Безпосередньо з типізацією в проектуванні будівництва пов'язана уніфікація – усунення невиправданих відмінностей в окремих технічних рішеннях будинків, споруд певного призначення та їх елементів, деталей, конструкцій і устаткування. Якщо мета типізації під час проектування

будинків, споруд і підприємств полягає у розробленні й відборі найбільш раціональних компоновочних та об'ємно-планувальних їх рішень, конфігурації і зовнішніх образів об'єктів, то завданням уніфікації є вибір доцільних градацій геометричних розмірів та інших параметрів деталей і конструкцій.

Уніфікація габаритних схем, розроблення типових конструкцій, типових проектів окремих будинків і споруд дозволяють звести процес проектування до вибору вже готових рішень.

Рішення, наведені у типових проектах, прив'язуються до конкретних умов будівництва. При цьому:

- уточнюються глибина закладання, розміри та конструктивні рішення фундаментів;

- розробляються вузли примикання до мереж та улаштувань водопостачання, каналізації, теплофікації, енергопостачання, а також до транспортних улаштувань і комунікацій;

- перевіряються товщина утеплювального шару огорожу-вальних конструкцій, зовнішніх стін, конструкцій та покриттів, кількості й типу приладів опалення й вентиляції відповідно до кліматичних умов, розрахункових снігових і вітрових навантажень;

У замінюються одні конструкції іншими без зміни об'ємно-планувальних й конструктивних схем будинків, що спрямовано на зниження кошторисної вартості будівництва.

Розвитку типового проектування і підвищенню технічного рівня будівництва сприяє уніфікація основних параметрів будівель – просвітів між сходами, кроку сходів, висоти приміщень та ін. Уніфікація дозволяє скоротити кількість різних типів будівель та їх конструктивних елементів, організувати масове виробництво в заводських умовах будівельних деталей, що типізуються, та будівельних конструкцій.

Щодо уніфікації планувальних і конструктивних рішень будівель і споруд, а також щодо типізації будівельних конструкцій у даний час проводиться значна робота. Уніфіковані схеми промислових будівель, що розробляються,

забезпечують їх універсальність. У таких будівлях можна розміщувати в майбутньому різні види виробництв та в разі потреби змінювати технологічний процес. За останні роки розроблені і широко застосовуються уніфіковані схеми прокатних, трубопрокатних і ремонтних цехів підприємств чорної металургії, основних виробничих будівель і споруд коксохімічних заводів, підприємств вугільної, нафтової і легкої промисловості, машинобудування, будівель і споруд транспорту і зв'язку, а також будівель сільськогосподарського призначення.

У сучасних умовах проводиться робота з уніфікації будівельних рішень основних виробничих будівель різних галузей промисловості. Тривають також роботи і з міжгалузевої уніфікації підсобно-допоміжних будівель на промислових майданчиках (наприклад, об'єктів адміністративно-господарського призначення, компресорних, котельних та ін.).

З метою поєднання будівельних рішень з уніфікації конструкцій будівель у межах окремих економічних адміністративних районів зараз розробляються єдині для кожного економічного регіону каталоги уніфікованих будівельних конструкцій, виробів і деталей з мінімальною кількістю типорозмірів.

Запитання для перевірки знань

1. Які існують об'єкти проектно-кошторисної справи?
2. Поняття «об'єкт будівництва»
3. Які ви знаєте види об'єктів залежно від сфери їх функціонування?
4. Як класифікувати об'єкти проектно-кошторисної справи згідно з ДБН А.2.2-3:2014 "Склад та зміст проектно-кошторисної документації на будівництво"?
5. Поняття «об'єкт проектування»?
6. Як охарактеризувати суб'єкти проектно-кошторисної справи?
7. Які вам відомі основні схеми (системи) управління інвестиційними проектами?
8. Як охарактеризувати основні форми підрядників?

Джерела для поглибленого вивчення теми

1. Жердецький П. Ф. Економіка будівельного комплексу : навч. посіб. / П. Ф. Жердецький, А. А. Пересада. – К. : Вища шк., 1992. – 271 с.
2. Пересада А. А. Управління інвестиційним процесом / А. А. Пересада. – К. : Лібра, 2002. – 472 с.
3. Пересада А. А. Інвестиційний процес в Україні / А. А. Пересада. – К. : Лібра, 1998. – 392 с.
4. Пересада А. А. Основы инвестиционной деятельности / А. А. Пересада. – К. : Либра, 1998. – 392 с.
5. Пересада А. А. Проектное финансирование: учебник / А. А. Пересада, Т. В. Майорова. – К. : КНЕУ, 2007. – 767 с.
6. Прокопишин А. П. Капитальный ремонт зданий : справ, инженера-сметчика : в 2 т. – М. : Стройиздат, 1991.
7. Рогожин П. С. Економіка будівельних організацій / П. С. Рогожин, А. Ф. Гойко. – К. : Видав, дім «Скарби», 2001. – 448 с.
8. Чернявський А. Д. Організаційне проектування : навч. посіб. / А. Д. Чернявський. – К. : МАУП, 2005 – 160 с.
9. Шилов Е. Й. Складання кошторисної документації за допомогою укрупнених показників : навч. посіб. / Е. Й. Шилов, А. Ф. Гойко, О. С. Грищенко та ін. – К. : КНУБА, 2004. – 152 с.

ТЕМА:3

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНЕ ОЦІНЮВАННЯ ПРОЕКТІВ

План:

- 3.1. Передпроектні дослідження інвестиційних можливостей.
- 3.2. Інженерні та економічні дослідження.
- 3.3. Техніко-економічне обґрунтування, його значення та методика розроблення.

3.1. Передпроектні дослідження інвестиційних можливостей

Оцінюючи життєздатність проекту, порівнюють варіанти проекту з точки зору вартості, строків реалізації та прибутковості. Після такого оцінювання інвестор (замовник) повинен бути впевнений, що на продукцію, яка є результатом проекту, протягом усього життєвого циклу існуватиме стабільний попит, достатній для призначення такої ціни, яка б забезпечувала покриття видатків на експлуатацію та обслуговування проекту, виплату заборгованості та окупність капіталовкладень.

Оцінюючи життєздатність проекту, потрібно визначити:

- можливість забезпечити необхідну динаміку інвестицій;
- здатність проекту генерувати потоки доходів, достатніх для компенсації його інвесторам вкладених ними ресурсів та взятого на себе ризику.

Оцінювання життєздатності проекту відбувається у два етапи:

- 1) з альтернативних варіантів проекту вибирають найбільш життєздатний;
- 2) для обраного варіанта проекту вибирають методи фінансування та структуру інвестицій, що забезпечують максимальну життєздатність проекту.

Життєздатність проекту оцінюють за допомогою методів аналізу ефективності.

Передпроектні дослідження здійснюються за такими напрямками:

- 1) резюме проекту;
- 2) загальна характеристика галузі та підприємства;
- 3) початкові данні та умови, в тому числі:
 - a) цілі та завдання проекту;

- б) характеристика об'єктів та споруд, у тому числі:
 - потужність підприємства, номенклатура продукції;
 - основні технологічні рішення;
 - основні будівельні рішення;
 - місце розташування підприємства;
 - забезпечення підприємства ресурсами;
- в) оцінка впливу на навколишнє середовище;
- г) поточний (початковий) стан проекту;
- д) кадри та соціальний розвиток;
- 4) аналіз ринку, в тому числі:
 - а) характеристика ринку продукції проекту;
 - б) оцінка конкурентоспроможної продукції проекту;
 - в) прогноз розвитку ринку продукції продукту;
 - г) прогноз попиту на продукцію проекту;
- 5) управління проектом, у тому числі:
 - а) укрупнена структура робіт;
 - б) структура управління проектом;
 - в) план проекту;
 - г) команда проекту;
- б) оцінка ефективності проекту, в тому числі:
 - а) початкові дані та результати розрахунку;
 - б) фінансовий план;
 - в) аналіз ризиків.

3.2. Інженерні та економічні дослідження

Керуючись вимогами та параметрами завдання на проектування, проектна фірма проводить економічні та інженерні дослідження. **Економічні дослідження** проводяться з метою перевірки доцільності проекту: вивчається забезпечення виробництва сировиною, транспортними засобами, робочою силою. Вивчаються можливості використання місцевих будівельних матеріалів і наявної виробничо-технічної бази будівництва.

Інженерні дослідження здійснюються з метою перевірки обґрунтованості будівництва на обраному майданчику, тобто вивчаються топографічні, геологічні, гідрогеологічні, гідрометричні, метеорологічні та інші умови виконання будівельно-монтажних робіт. Результатом є визначення площі будівництва, обсягів земляних робіт, вибір типів фундаментів і наземних конструкцій окремих будівель та споруд, вибір джерел забезпечення будівництва і експлуатації підприємства енергією, водою, комунікаційними мережами та іншими об'єктами виробничої інфраструктури.

В Україні традиційно весь комплекс інженерних та економічних досліджень проводиться генеральним проектувальником із залученням спеціалізованих науково-дослідних, дослідно-конструкторських і геологорозвідувальних фірм згідно з укладеними договорами. Керівництво цими дослідженнями здійснює головний інженер (архітектор) проекту.

Такий метод проектування склався ще за часів Радянського Союзу відповідно до галузевої схеми управління народним господарством.

За сучасних умов в Україні доцільно створювати проектно-дослідницькі компанії, які виконують проектні роботи самостійно або із залученням невеликої кількості субпідрядних проектувальників. Такі компанії завдання на проектування повинні одержувати в результаті перемог на тендерах (підрядних торгах).

Мета і завдання технічного дослідження

Передінвестиційна фаза відіграє важливу роль у процесі реалізації інвестиційного проекту, оскільки саме у цій фазі закладаються основи оптимізації вартісних і кількісних параметрів, досягається доцільне співвідношення між витратами і ризиками під час прийняття рішень з питань реалізації проекту. Саме цим зумовлена особлива ретельність у проведенні передінвестиційних досліджень.

Передінвестиційна фаза включає три стадії:

- ідентифікація інвестиційних можливостей;
- підготовка обґрунтування, яке включає в себе попереднє обґрунтування, розроблення бізнес-плану реалізації інвестиційного проекту, техніко-економічне обґрунтування;

- оцінювання проекту і прийняття рішення про інвестування.

Поділ на три стадії дає змогу виключити можливість переходу від ідеї проекту безпосередньо до завершального техніко-економічного обґрунтування без послідовної перевірки ідеї проекту для визначення можливості альтернативних рішень, відкинути багато надлишкових досліджень, що суттєво не вплинуть на інвестиційну фазу, полегшити оцінювання проекту різними фінансовими організаціями.

Кожна стадія передінвестиційної фази розбивається на етапи (із зазначенням цілей кожного етапу).

А. Стадія «Аналіз можливостей» складається з трьох етапів:

- визначення інвестиційних можливостей;
- аналіз загальних можливостей;
- аналіз можливостей конкретного проекту.

На цій стадії повинні бути виявлені можливості інвестування і здійснені попередні начерки проекту, які (як тільки буде попередньо доведено перспективність інвестиційної пропозиції) підлягають подальшому дослідженню шляхом аналізу:

- потенційно прийнятних для використання у виробництві природних ресурсів;
- можливостей покращання нинішньої структури сільського господарства, що служить основою для галузей промисловості, які переробляють сільгосппродукцію;
- можливостей збільшення майбутнього попиту на окремі споживчі товари у результаті зростання кількості населення або збільшення його купівельної спроможності, або появи нових товарів;
- імпортованих товарів з метою заміщення імпорту;
- секторів обробної промисловості, що успішно функціонують в інших країнах, які мають подібні показники щодо рівня технічного розвитку, підготовки робочої сили та інших чинників;

- можливих зв'язків з іншими галузями вітчизняного й зарубіжного виробництва;
- шляхів розширення наявних виробничих ланцюжків на основі інтеграції з іншими підприємствами;
- можливості диверсифікації;
- можливості розширення наявних виробничих потужностей з метою отримання вигод від оптимального масштабу виробництва;
- інвестиційного клімату в країні і регіоні, що розглядаються;
- промислової політики держави;
- наявності і вартості виробничих чинників;
- експортних можливостей.

Аналіз можливостей має досить загальний характер і ґрунтується, головним чином, на узагальнювальних оцінках, а не на детальних дослідженнях. Залежно від умов варто здійснювати аналіз або загальних можливостей, або можливостей для окремого проекту, або того та іншого.

Зазвичай *аналіз загальних можливостей* здійснюється державними або спеціалізованими установами з метою виявлення конкретних пропозицій щодо інвестиції. Існує три типи таких досліджень:

- *регіональний аналіз* – дослідження регіонів для визначення інвестиційних можливостей у конкретному районі;
- *галузевий аналіз* – дослідження секторів економіки для визначення інвестиційних можливостей у галузевому розрізі;
- *ресурсний аналіз* – дослідження у сфері ресурсів для визначення можливостей використання у промисловому або сільськогосподарському виробництві тих чи інших природних ресурсів.

Таким чином, основна мета етапу аналізу загальних можливостей полягає у приверненні уваги потенційних інвесторів до конкретних інвестиційних пропозицій.

Після визначення загальних можливостей інвестування починається етап *аналізу конкретного проекту*, який можна визначити як трансформацію початкових ідей у конкретну інвестиційну пропозицію. Дослідження можливостей конкретного інвестиційного проекту повинно надати певні види інформації про проект, і саме тому є недостатнім лише визначення переліку продукції, що планується до випуску. Хоча такий перелік, що ґрунтується на загальноекономічних міркуваннях, є вихідним і обов'язковим моментом такого дослідження, він повинен бути доповнений даними з кожного виду продукції, умов виробництва, аналізом організаційних та юридичних питань. Інформація, що використовується для аналізу інвестиційних можливостей проекту, не потребує від інвестора великих витрат часу і коштів на її підготовку. Основна мета дослідження – швидке і недороге виявлення потенційних вигод від реалізації проекту для прийняття рішення про перехід до наступної стадії передінвестиційних досліджень – стадії підготовки обґрунтування проекту.

Стадія аналізу можливостей у разі позитивного результату, як правило, завершується загальними зборами потенційних учасників проекту. На цих зборах відбувається:

- підписання попередньої угоди (протоколу про наміри) про створення підприємства, консорціуму тощо для реалізації проекту;
- прийняття рішення про його техніко-економічне обґрунтування;
- складання і підписання плану на підготовку обґрунтування проекту (у тому числі його фінансування).

Б. Стадія «Підготовка обґрунтування» включає три етапи:

- попереднє обґрунтування;
- допоміжні дослідження;
- техніко-економічне обґрунтування.

Проведення техніко-економічного обґрунтування, що дозволяє прийняти рішення стосовно проекту, вимагає значних коштів і часу. Саме тому перед виділенням коштів на таке дослідження має бути здійснене додаткове оцінювання ідеї проекту за допомогою попереднього обґрунтування.

Попереднє обґрунтування варто розглядати як проміжну стадію між вивченням проектних можливостей і детальним техніко-економічним обґрунтуванням. Різниця між ними полягає в рівні деталізації інформації, що надається, під час обговорення проектних альтернатив. На стадії попереднього обґрунтування повинен бути здійснений огляд наявних альтернатив для головних складових елементів обґрунтування.

Зазвичай попереднє обґрунтування має такі розділи:

- відомості про витoki та історію питання;
- можливі стратегії реалізації проекту або діяльності корпорації;
- межі (рамки) проекту у зв'язку з аналізом ринку і концепцією маркетингу;
- сировина та допоміжні матеріали;
- місце розташування, обладнання;
- проектна документація і технологія, виробнича програма і виробнича потужність, вибір виробничого процесу і проектно-конструкторські рішення;
- структура управління і накладні витрати (загальні заводські, управлінські, маркетингові);
- трудові ресурси, управлінський персонал, витрати на робочу силу, потреба у навчанні і пов'язані з цим витрати;
- графік реалізації проекту;
- фінансовий аналіз – інвестиційні, виробничі та маркетингові витрати (достовірність даних і припущень, структура витрат), розрахунок руху грошових коштів та аналіз комерційної рентабельності, фінансування проекту, оцінка ризиків (оцінка критичних значень параметрів, аналіз ймовірностей);
- економічний аналіз – визначення економічних наслідків (відповідно до рамок проекту).

Структура попереднього обґрунтування повинна збігатися зі структурою детального техніко-економічного обґрунтування.

Наступний етап – **допоміжні дослідження** – є частиною ТЕО. Допоміжні дослідження зазвичай проводяться після завершення попереднього обґрунтування, якщо у ході останнього було визнано за доцільне детальніше опрацювати якийсь конкретний аспект проекту.

Кожен з етапів – попереднє обґрунтування проекту і допоміжні дослідження – також завершується загальними зборами учасників проекту, де

приймаються рішення стосовно продовження або завершення робіт над проектом.

Завершальний етап – **розроблення ТЕО**. Результатом реалізації цього етапу мають стати вичерпні відповіді щодо: цілей проекту і можливих стратегій маркетингу; можливої частини ринку; виробничих потужностей; місця розташування; використання наявної сировини; відповідних технологій та обладнання; розмірів інвестицій; доходів від продажу і прибутку на інвестований капітал; інших заходів, необхідних для прийняття інвестиційного рішення.

Остаточні оцінки інвестиційних та виробничих витрат і подальша оцінка економічної ефективності проекту мають сенс лише за умови, що межі (рамки) проекту чітко визначені, не пропущено ніяких суттєвих його частин і відповідних витрат. Границі проекту повинні бути відображені в планах і таблицях, які є опорною структурою для подальших проектних робіт.

Основним завданням інженерного проектування є розроблення функціональної схеми та фізичного плану промислового підприємства, необхідних для випуску конкретної продукції, а також визначення величини інвестиційних та експлуатаційних витрат. До інженерного проектування належать: ділянка підприємства; всі види діяльності з постачання ресурсів і продукції; забезпечення необхідних додаткових інвестицій в інфраструктуру проекту.

Даний підхід дає змогу обрати таке технічне рішення, яке є найкращим варіантом з точки зору як інвесторів, так і споживачів проекту.

Зміст робіт на різних етапах проведення технічного дослідження проекту

Етапи технічного аналізу:

1. Визначення місця розташування проекту та об'єкта будівництва проекту (аналіз різних варіантів місця реалізації проекту з урахуванням критеріїв наявності та розташування: земельної ділянки; сировини; ринків збуту; комунальних послуг; транспортної та комунальної інфраструктури, робочої сили).

2. Обґрунтування вибору масштабу проекту (характеристика проекту з точки зору ефективного обсягу виробництва підприємств: оцінювання місткості внутрішніх і зовнішніх ринків збуту та їх очікуване зростання; розрахунок

витрат на будівництво та експлуатацію альтернативних варіантів підприємства з різною виробничою потужністю; оцінювання економії на масштабах у разі збільшення обсягу випуску продукції; встановлення можливих екологічних і соціальних обмежень та оцінювання їх впливу на масштаб проекту; оцінювання ризиків великомасштабних виробництв).

3. Вибір технології виробництва та устаткування (обґрунтування вибору технологічного процесу виходячи з його адекватності: наявності та вартості сировинних ресурсів, що застосовуються; якості кінцевого продукту; відпрацьованості застосованої технології; можливості розширення виробництва; вимогам екологічних стандартів; рівню операційних витрат. Вивчення можливості та умов купівлі устаткування: строки та умови виготовлення і постачання устаткування; умови транспортування, монтажу, налагодження устаткування; обслуговування, ремонт та експлуатація устаткування; розроблення заходів, необхідних для підтримки визначеної якості продуктивної праці устаткування (якість сировини, рівень кваліфікації робочої сили)).

4. Ідентифікація інфраструктури об'єкта проектування (характеристика вимог проекту до інфраструктури: наявність основних і допоміжних приміщень; відповідність ступеня розвитку комунікацій вимогам технології проекту; необхідний обсяг та якість комунальних послуг (електроенергія, водопостачання, каналізація); забезпечення транспортними комунікаціями; рівень розвинутості соціальної інфраструктури (житло, магазини, об'єкти охорони здоров'я, освіти, культури)).

5. Розроблення проектної документації (команда, яка здійснює підготовку проекту, повинна: розробити чи придбати необхідну робочу документацію для проектування, будівництва та введення об'єкта в експлуатацію; оголосити та провести тендери, обрати підрядників виконання проекту. Розроблення проектної документації включає техніко-економічне обґрунтування проекту будівництва та підготовку робочої документації).

6. Підготовка графіка здійснення проекту (планування здійснення проекту відображає інжинірингові заходи, що сприяють реалізації проекту: придбання та підготовка земельної ділянки; спорудження об'єкта та необхідних інфраструктурних комунікацій; порядок оснащення устаткуванням; запуск в експлуатацію; організація контролю на всіх стадіях здійснення проекту).

7. Підготовка, освоєння та забезпечення якості виробництва (розроблення заходів, які забезпечують: підготовку робочої сили необхідної кваліфікації та кількості; наявність і рівень якості сировини, матеріалів, запасних частин; розроблення виробничих стандартів, що сприятиме контролю за їх виконанням на всіх етапах реалізації проекту).

8. Оцінювання витрат на здійснення та експлуатацію проекту (розрахунок капітальних і поточних витрат, які плануються для реалізації проекту та включають витрати на: придбання земельної ділянки та її підготовку; спорудження будівель та споруд; придбання, поставку та обслуговування устаткування; купівлю ліцензій; підготовку виробництва; виплату відсотків за кредитами).

9. Проектування матеріально-технічного постачання проекту (організація постачання містить: планування та організацію процесу закупівлі; визначення видів, кількості товарів і послуг, що необхідно придбати; визначення постачальників, розміщення замовлень та укладання угод; здійснення контролю за поставками).

10. Розрахунок витрат на виробництво та збут продукції проекту (розрахунок витрат на виробництво продукції проекту та її збут включає: вартість сировини, матеріалів і комплектуючих; основну та додаткову заробітну плату; комунальні витрати; страхові внески; цехові та заводські накладні витрати; збутові витрати)^

Незалежно від специфічного характеру кожного проекту найважливішими аспектами його технічної підготовки, які потребують особливо пильної уваги спеціалістів, є: місце розташування проекту; масштаб виробництва та строки реалізації проекту; вибір технологічного процесу та ступеня механізації; інфраструктура; розрахунок капітальних і поточних витрат по проекту.

Визначення місця розташування проекту та обґрунтування вибору масштабу проекту

На початку розроблення проекту будівництва нового підприємства, як правило, виникає проблема пошуку та вибору оптимального місця розташування об'єкта.

Основними критеріями визначення раціонального розміщення підприємства є наявність сировинної та ресурсної баз, близькість центрів споживання і наявність основних елементів інфраструктури.

Промислове підприємство може бути розташоване біля джерела сировини, енергії, основних ринків збуту чи виробничої інфраструктури, необхідної для успішної реалізації проекту. Виходячи з цих вимог, необхідно досягти компромісу та узгодити інтереси під час проектування місця розташування об'єкта будівництва.

У визначенні місця розташування об'єкта будівництва проектний аналіз не обмежується територією окремої держави, оскільки альтернативні варіанти географічного регіону обов'язково повинні досліджуватися з точки зору інституційних переваг (політична стабільність, загальноекономічна привабливість країни чи регіону, інвестиційний клімат, податкове поле та ін.).

Після вибору географічного регіону для реалізації проекту перед аналітиками постає проблема обґрунтування конкретного місця розташування проекту – пошук земельної ділянки, її вибір зумовлюється передусім наявністю сировини та основних ринків ресурсів і товарів. Розгляд альтернатив здійснюється, виходячи з визначення витрат на транспортування, виробництво і збут у разі виробництві у різних місцях знаходження об'єкта та їх мінімізації. Техніко-економічне обґрунтування проекту повинно давати достовірні дані, що сировина для виробничого процесу такої якості і у такій кількості буде завжди в розпорядженні, як того вимагає технологія, що розглядається. Ідеальний варіант, коли сировина надходитиме з вітчизняного джерела, а ідеальним джерелом сировини, у свою чергу, були б побічні продукти існуючого виробничого процесу тієї компанії, яка або викидає їх як відходи, або продає за дуже низькою ціною.

Аналізуючи джерела сировини, необхідно визначити:

- скільки є потенційних постачальників сировини;
- яка виробнича потужність кожного з них;
- чи є сезонна зміна у постачанні сировини;
- яка якість сировини; чи відповідає вона вимогам технології;
- скільки інших виробників конкурують за сировину;
- яка поточна ціна на сировину і як вона може змінитися в майбутньому;
- які методи та вартість перевезення сировини;
- які імпорتنі мита на сировину;
- чи є якийсь ризик для довкілля, пов'язаний з перевезенням та зберіганням сировини;

– якими можуть бути політичні та економічні взаємовідносини між країнами, постачальниками та споживачами сировини в майбутньому, що можна передбачити; чи вплине це на постачання.

Іноді вибір місця розташування проекту диктується унікальністю рішень його завдань (будівництво порту, гідроелектростанції, зрошувальних систем тощо), що потребують певних фізичних природних характеристик. Трудомісткі технології, що вимагають використовувати висококваліфіковані кадри, логічно призводять до розміщення проекту в районах з достатньою кількістю кваліфікованої робочої сили необхідного рівня. Соціальні проекти залежать від ступеня розвитку соціальної інфраструктури, щільності населення, кількості та розташування установ соціальної сфери.

Коли метою проекту є досягнення розвитку того чи іншого регіону, освоєння природних ресурсів чи захисту навколишнього середовища, практично немає альтернативних варіантів регіону реалізації проекту. Як правило, у виборі місця розташування об'єктів таких проектів значну роль відіграють державні установи.

У більшості випадків вибір місця розташування проекту пов'язаний з необхідністю досягнення компромісу між тими чи іншими умовами реалізації проекту, оскільки кожний запропонований варіант місця розташування проекту має свої переваги і недоліки, які треба оцінити та порівняти за допомогою чистої теперішньої вартості. Аналітик повинен обрати такий варіант розміщення об'єкта будівництва, який забезпечує максимальний рівень доходу. Під масштабом (чи розміром) проекту розуміють ту виробничу потужність, що дозволяє в заданих умовах виробляти певний обсяг продукції у визначений час.

Аналізуючи масштаби виробництва, аналітики мають звернути увагу на такі чинники: місткість ринку збуту продукції, екологічні бар'єри; здатність організації реалізовувати великі проекти, технологічні ризики, можливість зниження витрат на виробництво завдяки ефекту масштабу. Обґрунтовуючи вибір розміру виробничих потужностей проектів, орієнтованих на випуск промислової та сільськогосподарської продукції, необхідно звернутися до комерційної інформації щодо ринку продукції, яка була підготовлена під час маркетингового аналізу проекту. Одна з найпоширеніших причин поразки проекту, особливо промислового, є те, що підприємство виявляється занадто великим для цього ринку. Оскільки виробнича потужність підприємства

повинна ґрунтуватися на потенційному попиті на цю продукцію, місткість ринку збуту є практично комерційною межею можливого рівня випуску продукції. Інший чинник, який має вирішальне значення у виборі виробничої потужності, – екологічні обмеження та безпека навколишнього середовища. Реалізація великих проектів, пов'язаних із забрудненням повітряного басейну чи водного простору, в окремих регіонах можуть бути неприпустимі через неможливість запобігання цим небезпечним наслідкам.

Вибираючи розміру проекту, слід враховувати здатність компанії управляти великим проектом на всіх його стадіях, тобто її адміністративні можливості, рівень менеджменту, наявність досвіду реалізації масштабних проектів. Цей чинник може стати серйозним бар'єром у визначенні розміру проекту, оскільки у деяких випадках успішна реалізація проектів безпосередньо залежить від рівня менеджменту проектної команди та його досвіду у даній сфері діяльності.

Великі проекти, як правило, супроводжуються не тільки екологічними ризиками, а й відчувають вплив технологічних ризиків. Реалізація проектів, які використовують принципово нову технологію, супроводжується значним технічним ризиком, масштаб якого залежить від розміру проекту. Найбільш поширеними причинами появи технологічних ризиків є недостатня підготовка обслуговуючого персоналу та невідпрацьованість впровадження технологічних комплексів.

Мета і завдання економічного дослідження

Сучасна вітчизняна практика відбору та оцінювання проектів обмежується визначенням ступеня впливу проекту на добробут його власників або інвесторів, що відображається у фінансовому аналізі проекту.

У процесі фінансового аналізу, проект вивчають з погляду фінансової і комерційної привабливості для інвестора та організацій, які його реалізують. Тому всі витрати на здійснення проекту, і доходи від нього мають явний характер і фінансову відчутність. Критеріями відбору проектів за результатами фінансового аналізу є: додаткові грошові потоки, що виникають у процесі реалізації, його рентабельність та окупність вкладеного капіталу. Проект аналізується в тому чи іншому діловому оточенні, нормативно-правовому полі, в якому він здійснюватиметься. Його оцінка заснована на узгодженості цілей

проекту з корпоративними цілями розвитку, які не завжди збігаються з національними інтересами.

Серйозною помилкою є ототожнення фінансових та економічних аспектів проекту, ігнорування інвесторами оцінки значення проекту для суспільства.

Аналіз економічних аспектів покликаний визначити, чи сприятиме даний проект здійсненню цілей розвитку національної економіки, а також чи існують альтернативні шляхи досягнення тих самих економічних вигод меншими витратами. Економічний аналіз має на меті оцінити відповідність проекту його економічному середовищу, що регламентує розподіл доходів, обмеження або стимулювання виробництва й торгівлі тощо, і безпосередньо впливає на фінансову здійсненність проекту.

Цілі економічного аналізу вимагають абсолютно іншого аналітичного підходу. Базовою концепцією економічного аналізу є концепція альтернативної вартості, яка засвідчує, що, оскільки всі ресурси суспільства обмежені і можуть мати різне застосування, їх вартість повинна вимірюватися з погляду втраченої можливості займатися найкращим з доступних альтернативних видів діяльності, які вимагають використання тих самих ресурсів.

Метою економічного аналізу проекту є встановлення його національної привабливості, оцінювання його економічної ефективності на підставі альтернативної вартості ресурсів, які використовуються у проекті, і продукції проекту та визначення можливості сприяння проекту національному добробуту країни.

Оцінюючи альтернативи та вибираючи проект, аналітик має знати відповіді на такі запитання:

- яким буде чистий економічний дохід проекту;
- хто скористається одержаним доходом;
- яким буде доступ користувачів проекту до цього доходу.

Економічний аналіз оцінює проект з погляду відповідності результатів даного проекту стратегії розвитку та економічним цілям країни. Наприклад, проекти, пов'язані з масштабними інвестиціями в автоматизацію виробничих процесів, можуть суперечити таким національним економічним цілям, як скорочення витрат на імпорт (оскільки автоматизація здійснюється за рахунок поставок технологічних ліній з-за кордону) та створення нових робочих місць. Здійсненню національної політики підвищення рівня життя населення,

зайнятого в сільському господарстві, сприятимуть проекти створення соціальної інфраструктури районів, будівництва нових транспортних магістралей, у тому числі автомобільних шляхів. Визначення економічних цілей країни є прерогативою її керівництва, уряду. Водночас, кредитуючи деякі програми, фінансові інститути (наприклад Світовий банк) можуть брати участь у розробленні цілей соціального розвитку країн і регіонів.

Досвід проведення економічного аналізу показав, що, коли відбирають проекти, враховують такі найпоширеніші економічні цілі національного розвитку:

- створення у країні додаткової вартості;
- надходження або економія іноземної валюти;
- розвиток інфраструктури;
- створення нових робочих місць;
- підготовка кваліфікованих кадрів;
- залучення і використання місцевих ресурсів.

Потенційна ефективність проекту визначається з огляду на можливість досягнення поставлених цілей у результаті здійснення проекту. Таким чином, відсів проектів відбувається за критерієм невідповідності проекту тим завданням, які вирішуються нацією на заданому етапі її розвитку. Тому оцінка економічної привабливості проекту є для аналітика не менш важливою, ніж оцінка економічної ефективності проекту.

Оцінювання економічної привабливості проекту включає кілька послідовних етапів.

На першому етапі встановлюються цілі розвитку і визначається їх пріоритетність. Вони, безперечно, є індивідуальними для кожної країни і визначаються керівництвом конкретної держави та національними агентствами з розвитку. Як критерії порівняння проектів аналітики можуть використати такі:

- необхідний обсяг інвестицій для створення робочих місць;
- значення додаткової вартості, створюваної в результаті проекту;
- зменшення використаних валютних ресурсів;
- платежі за використання місцевих ресурсів тощо.

Після виділення пріоритетних критеріїв слід їх проранжувати, визначивши величину питомої ваги кожного критерію у величині загальної економічної привабливості.

Другим етапом оцінювання є розрахунок кількісного значення встановлених раніше критеріїв, що дає змогу вимірювати ступінь сприяння проекту досягненню поставлених економічних цілей розвитку. Необхідні для визначення цих показників дані беруться з фінансових звітів, поданих після проведення фінансового аналізу проекту. Рейтингові ряди значень критеріїв за комплексним проектом показують відповідність результатів проекту поставленим цілям. Відтак за кожним критерієм визначається найпривабливіший проект і розраховується індекс критерію для кожного проекту шляхом ділення величини критерію по конкретному проекту на значення кращого рейтингу в даній категорії. Індксація по критеріях дає змогу зіставляти різні, часто важко порівнянні між собою проекти, визначаючи найпривабливіший з погляду загального добробуту.

На завершальному, третьому етапі оцінка загальної привабливості кожного проекту розраховується як середньозважена величина індексів проекту. Найвище середньозважене значення свідчить про економічну привабливість проекту.

Метою виміру економічної ефективності є оцінювання ефективності використання дефіцитних ресурсів суспільства у рамках проекту.

Для визначення економічної ефективності проекту використовують поняття альтернативної вартості, тіньових цін, невідчутних вигод і витрат, трансфертних платежів, споживчого надлишку. Оцінювання економічної ефективності проекту ґрунтується на методології прирісної природи вигод і витрат, яка визначає економічні вигоди як усі позитивні результати, що одержує суспільство від реалізації проекту, а економічні витрати – як усі негативні впливи, що супроводжують проект.

Аналітик, визначаючи цінність проекту, оцінює, наскільки позитивні результати (вигоди) перевищують його негативні наслідки (витрати) та якою буде величина виграшу суспільства у разі здійснення проекту.

Фінансове оцінювання проектів побудоване на використанні цін, які фірма сплачує за товари і послуги, і тих цін, які заплатять споживачі за продукцію, одержану в результаті реалізації проекту. Втім, з погляду суспільства, такі ціни

не завжди можуть бути прийнятною мірою вартості витрат і вигод. Для економічного аналізу необхідно оцінити всі компоненти проекту з погляду альтернативної вартості. Аналітик визначає альтернативну вартість речей з точки зору їх найкращого використання, а виготовленої продукції – шляхом оцінювання витрат нації на придбання аналогічної продукції через відсутність вітчизняного проекту.

Під час проведення економічного аналізу аналітики змушені коригувати фінансові показники, які значною мірою викривлюють реальну вартість товарів. Ці перекручення зумовлені відсутністю вільного конкурентного ринку, основною рисою якого є нескінченна множина товаровиробників, що продають стандартизований товар. Оскільки на ринку відсутні вхідні бар'єри і всі учасники мають рівний доступ до ресурсів, у тому числі й інформаційних, на ринку формується ціна, яка в довгостроковому періоді дорівнює мінімальним середнім втратам виробництва.

Отже, зважаючи на те, що кількість справді конкурентних ринків незначна, аналітики реально стикаються з ситуаціями, коли ціноутворення не відображає дійсної вартості товару. На сучасному ринку ціни викривлені внаслідок неконкурентних

обмежень, відсутності контролю над цінами, податками, субсидіями, квотами. Тому інвестиційні обмеження, що приймаються на основі викривлених цін, не завжди відповідають оптимальному вибору проекту, який має найвищу економічну ефективність.

3.3. Техніко-економічне обґрунтування, його значення та методика розроблення

Техніко-економічне обґрунтування (ТЕО) є основним проектним документом. На основі затвердженого у встановленому порядку ТЕО готується тендерна документація та проводяться торги підряду, укладається договір (контракт підряду), відкривається фінансування будівництва та розробляється робоча документація.

У ТЕО визначаються основні рішення – технологічні, обсягові, планувальні, конструктивні, природоохоронні, достовірно оцінюється екологічна, санітарно-епідеміологічна та експлуатаційна безпека проекту, а також його економічна ефективність та соціальні наслідки.

Як можливі *джерела фінансування капітальних вкладень в об'єкти фінансування* можуть розглядатися:

- асигнування з державного бюджету;
- власні фінансові ресурси та внутрішньогосподарські резерви інвестора;
- залучені та запозичені фінансові кошти замовників;
- іноземні інвестиції.

Рішення про необхідність розроблення ТЕО для обґрунтування доцільності інвестицій за рахунок інших джерел фінансування (окрім випадку коли фінансування здійснюється повністю чи частково з державного бюджету) приймається самостійно інвестором (замовником).

Розроблення ТЕО здійснюється юридичними та фізичними особами (проектувальниками), які отримали у встановленому порядку ліцензію на виконання відповідних видів проектних робіт та на основі договору (контракту) з замовником.

Основним правовим документом, що регулює виробничо-господарські та інші взаємовідносини між замовником та проектувальником, є договір (контракт) підряду на виконання ТЕО.

Вартість ТЕО визначається договором між замовником (інвестором) та проектною організацією.

Якщо в результаті виконаного в ТЕО аналізу виявлена недоцільність інвестування коштів в інвестиційний проект, вартість ТЕО списується на збитки замовника у встановленому порядку.

Розробляючи ТЕО, необхідно:

- передбачити для складних та великих об'єктів альтернативні варіанти досягнення мети, поставленої замовником, у тому числі різні варіанти (джерела) фінансування інвестицій;
- враховувати податкову, амортизаційну та кредитну політику, яка проводиться державою, вимоги законодавства та нормативних актів, що

регулюють інвестиційну діяльність, умови користування землею та іншими природними ресурсами;

– забезпечити захист інтересів інвестора, з одного боку, та загальнонаціональних інтересів (інтересів регіону) – з другого боку;

– встановити розрахунковий період, у межах якого повинні виконуватися економічні розрахунки. Як правило, розрахунковий період включає період будівництва, освоєння проектної потужності та експлуатації підприємства до першої його реконструкції чи завершення строку окупності капітальних вкладень;

– розрахунки та аналіз основних економічних та фінансових показників здійснювати в спеціально розроблених уніфікованих таблицях.

ТЕО інвестиційного проекту передбачає:

1) проведення повномасштабного маркетингового дослідження (дослідження попиту та пропозиції на продукцію, яка вироблятиметься в результаті реалізації проекту, чи послуги, які надаватимуться, сегментація ринку, ціни, основні конкуренти, програма утримання продукції на ринку та ін.);

2) підготовку програми випуску продукції (що випускатиметься за цим інвестиційним проектом, у яких обсягах, якого асортименту та коли буде випускатися);

3) підготовку пояснювальної записки, що містить дані попереднього обґрунтування інвестиційних можливостей;

4) розроблення технічних рішень, у тому числі генерального плану, технологічних рішень (яке устаткування буде на підприємстві, якої марки, його продуктивність, вартість, технологічний процес, технологія виробництва, з якої сировини вироблятиметься продукція);

5) містобудівельні, архітектурно-планувальні та будівельні рішення;

6) інженерне забезпечення (водопостачання, газопостачання та ін.);

7) заходи з охорони навколишнього середовища;

8) опис організації будівництва (хто будуватиме, генеральний підрядник, субпідрядники, постачальники, яку продукцію конкретно постачатиме кожний постачальник);

- 9) дані про необхідне житлово-цивільне будівництво;
- 10) опис системи управління підприємством, організації праці робітників та службовців (у скільки змін працюватиме підприємство, які служби існуватимуть, час роботи тощо);
- 11) кошторисно-фінансова документацію (оцінка витрат виробництва, розрахунок капітальних витрат, розрахунок річних надходжень від діяльності підприємства, розрахунок потреби в оборотному капіталі);
- 12) рекомендовані джерела фінансування проекту (з обґрунтуванням), якщо не вистачає власних коштів для реалізації інвестиційного проекту (яку суму треба додатково залучити, з яких джерел, вартість запозичення коштів, терміни їх повернення, позичковий відсоток, графік повернення позички тощо);
- 13) потребу в іноземній валюті, умови інвестування, вибір конкретного інвестора;
- 14) оцінювання ризиків, пов'язаних зі здійсненням інвестиційного проекту;
- 15) планування термінів здійснення проекту;
- 16) оцінювання фінансової ефективності проекту (через який час окупляться одноразові вкладення);
- 17) формування умов припинення реалізації проекту (якщо проект припинить своє існування – як ділити між вкладниками (інвесторами) те, що залишилося).

Завдання на проектування

Для того щоб розробити завдання на проектування, потрібно письмово звернутися до проектного органу (на ім'я директора) із замовленням розробити проектно-кошторисну документацію та додати технічні умови на проектування.

За затвердженими ТЕО (ТЕР) складають завдання на проектування або розробляють робочі креслення. Завдання на проектування підприємств, будов і споруд складає замовник проекту за участю генерального проектувальника на основі затверджених ТЕО (ТЕР) і вимог Положення про оцінку якості проектно-кошторисної документації для будівництва.

Замовник у завданнях на проектування підприємств, будов і споруд повинен встановлювати вимоги до впровадження нової техніки і передового досвіду, показники ефективності капітальних вкладень, зниження матеріаломісткості та трудомісткості і зростання продуктивності праці.

Склад завдання на проектування встановлюють з урахуванням специфіки галузі, до якої належить об'єкт, що проектується, його особливостей, виду і умов будівництва.

Для підприємств, будов і споруд виробничого призначення рекомендується такий склад завдання на проектування:

- 1) назва та місце розташування об'єкта;
- 2) підстава для проектування;
- 3) вид будівництва; дані про інвестора;
- 4) дані про замовника; джерело фінансування;
- 5) необхідність розрахунків ефективності інвестицій;
- 6) дані про генерального проектувальника;
- 7) дані про генерального підрядника;
- 8) стадійність проектування з визначенням стадії затвердження;
- 9) інженерні дослідження;
- 10) вихідні дані про особливі умови будівництва (сейсмічність, група складності умов будівництва на просадних ґрунтах, підроблювані і підтоплювані території тощо);
- 11) основні архітектурно-планувальні вимоги і характеристики запроєктованого об'єкта;
- 12) черговість проектування та будівництва, необхідність виділення пускових комплексів;
- 13) вказівки про необхідність:
 - розроблення окремих проектних рішень у кількох варіантах і на конкурсних засадах;
 - попереднього узгодження проектних рішень із зацікавленими відомствами;
 - виконання демонстраційних матеріалів, макетів і креслень інтер'єрів, їх склад та форма;
 - виконання науково-дослідних та дослідно-експериментальних робіт у процесі проектування і будівництва;
 - технічного захисту інформації;
- 14) дані про вид палива та попередні погодження щодо його використання, якщо передбачається власне теплопостачання;

- 15) потужність або характеристика об'єкта, виробнича програма;
- 16) вимоги до благоустрою майданчика;
- 17) вимоги до інженерного захисту територій і об'єктів;
- 18) основні вимоги щодо інвестиційних намірів;
- 19) вимоги щодо розроблення розділу «Оцінювання впливів на навколишнє середовище»;
- 20) вимоги з енергозбереження та енергоефективності;
- 21) дані про імпорتنі технології і/або науково-дослідні роботи, які пропонує застосувати замовник;
- 22) вимоги до режиму безпеки та охорони праці;
- 23) вимоги до розроблення спеціальних заходів;
- 24) призначення нежитлових поверхів;
- 25) перелік будинків та споруд, що проектуються у складі комплексу;
- 26) необхідність підготовки ТУ на стадіях ЕП, ТЕО (ТЕР), якщо такі стадії передбачені.

Для споруд і будов житлово-цивільного призначення у складі будов при проектуванні вводяться такі дані та вимоги:

- основа для проектування;
- строки початку і завершення будівництва;
- своєрідні умови будівництва (сейсмічність, група просідання ґрунтів, вічна мерзлота тощо);
- стадійність проектування;
- розроблення проектних рішень у кількох варіантах і на конкурентній основі;
- склад демонстраційних матеріалів;
- проектна організація – генеральний проектувальник;
- генеральна підрядна будівельна організація;
- основні техніко-економічні показники;
- вимоги до впровадження нової техніки і передового досвіду, показники ефективності капітальних вкладень, зниження матеріаломісткості та трудомісткості будівництва і зростання продуктивності праці, застосування прогресивних видів будівельно-монтажних робіт;
- вимоги щодо асиміляції виробництва і розроблення захисних споруд;

- вимоги щодо виконання науково-дослідних і дослідно-експериментальних робіт під час проектування (будівництва);
- типи житлових або цивільних споруд, їх призначення (поверховість, кількість секцій і квартир, місткість або пропускна спроможність, серія типового проекту);
- запропоновані типи квартир та їх співвідношення;
- призначення і типи вмонтованих у житлові споруди підприємств громадського обслуговування, їх розрахункова потужність, місткість, пропускна спроможність, основні вимоги до умов блокування;
- основні вимоги до інженерного і технологічного обладнання (серійне, імпордне), конструктивних рішень і матеріалів, що несуть і огорожують конструкції, споруди;
- вказівки про необхідність попереднього узгодження проектних рішень із зацікавленими відомствами і організаціями;
- вказівки про необхідність розроблення креслень інтер'єрів приміщень;
- вказівки про необхідність благоустрою майданчика.

Завдання на проектування затверджує інвестор або за його дорученням замовник, погоджує проектувальник.

Склад завдання на проектування може змінюватися відповідно до особливостей об'єктів, що проектуються, і умов будівництва.

Орієнтовні склад та характеристики приміщень, їх функціональні особливості розробляються у складі планово-технологічного завдання як додаток до завдання на проектування.

Запитання для перевірки знань

1. За якими напрямками здійснюються передпроектні дослідження?
2. У чому полягає мета здійснення економічних та інженерних досліджень?
3. Які існують стадії передінвестиційної фази?
4. Як охарактеризувати стадію передінвестиційної фази «Аналіз можливостей»?
5. Які існують типи аналізу загальних можливостей?
6. Як охарактеризувати етап аналізу конкретного проекту?

7. Чим характерна стадія передінвестиційної фази «Підготовка обґрунтування»?
8. Які розділи включає попереднє обґрунтування?
9. Як ви охарактеризуєте етапи технічного аналізу?
10. Які чинники потрібно враховувати, аналізуючи масштаби виробництва?
11. Якими є мета і завдання економічного дослідження?
12. Які ви знаєте етапи оцінювання економічної привабливості проекту?
13. Які існують джерела фінансування капітальних вкладень?
14. Що передбачає ТЕО інвестиційного проекту?
15. З чого складається завдання на проектування?

Список джерел для поглибленого вивчення теми

1. Барроу К. Бізнес-план: практ. посіб. : пер. з 3-го англ. вид. / К. Барроу, Р. Браун. – К. : «Знання», 2001. – 285 с.
2. Грибалев Н. П. Бизнес-план : практ. руководство по составлению / Н. П. Грибалев, И. Г. Игнатъева. – СПб. : Белл, 1994. – 144 с.
3. Загородній А. Г. Менеджмент реальних інвестицій: навч. посіб. / А. Г. Загородній, Ю. І. Стадницький. – К. : «Знання», 2000. – 209 с.
4. Колтынюк Б. А. Инвестиционные проекты: учебник / Б. А. Колтынюк. – СПб. : Изд-во Михайлова В. А., 2000. – 422 с.
5. Пересада А. А. Інвестиційний аналіз : підручник / А. А. Пересада, Ю. М. Коваленко, С. В. Онікієнко. – К. : КНЕУ, 2003. – 485 с.
6. Пересада А. А. Проектное финансирование : учебник / А. А. Пересада, Т. В. Майорова. – К. : КНЕУ, 2007. – 767 с.
7. Рогожин И С. Економіка будівельних організацій / П. С. Рогожин, А. Ф. Гойко. – К. : Вид-во «Скарби», 2001. – 448 с.
8. Сергеев И. В. Организация и финансирование инвестиций : учеб, пособие / И. В. Сергеев, И. И. Веретенникова. – М. : Финансы и статистика, 2000. – 272 с.
9. Шершньова З. Є. Стратегічне управління : підручник / З. Є. Шершньова. – К. : КНЕУ, 2004. – 699 с.

ТЕМА 4: КОШТОРИСНЕ ЦІНОУТВОРЕННЯ В БУДІВНИЦТВІ

План:

- 4.1. Роль та особливості процесу ціноутворення в будівництві.
- 4.2. Поняття та види цін на будівельну продукцію.
- 4.3. Склад кошторисної вартості будівництва і будівельно-монтажних робіт.
- 4.4. Ціна тендерної пропозиції, порядок її визначення та проведення тендерів.

4.1. Роль та особливості процесу ціноутворення в будівництві

Ціна, як важлива складова ринкової економіки, є еквівалентом обміну товарів. Через ціну формується більшість економічних відносин у суспільстві. Ціна стосується безпосередньо утворення, розподілу та використання грошових нагромаджень, тобто всіх товарно-грошових відносин. Ефективне використання ціни на продукцію як економічної категорії та інструменту розвитку ринкової економіки, а також періодичне удосконалення системи ціноутворення є одним із важливих завдань, які постають перед усіма галузями народного господарства, у тому числі перед будівництвом.

Ціна є важливим економічним важелем, який використовується для регулювання, контролю суспільно необхідних витрат, додержання оптимальних народногосподарських пропорцій розвитку виробничої і соціальної сфер. За допомогою ціни здійснюється оцінювання виробничих витрат і одержаних результатів, техніко-економічних обґрунтувань, господарсько-управлінських і технічних заходів.

Ступінь досконалості цін і відповідності їх суспільно необхідним матеріальним витратам суттєво впливає на ефективність капітальних вкладень та будівельного виробництва, впровадження нової техніки, зміцнення господарського розрахунку. Тому необхідно систематично поліпшувати систему цін, приводячи її у відповідність до завдань економічного розвитку

галузей народного господарства на певних етапах розвитку технічного прогресу, зростання виробництва й споживання, розширення відтворення фондів.

В основу визначення цін на будівельну продукцію покладені загальні принципи ціноутворення. Однак існують деякі особливості галузі, серед яких: територіальне закріплення будівельної продукції і використання її у тих місцях, де вона створена, високий рівень матеріаломісткості, тривалий виробничий цикл, використання широкої номенклатури матеріалів, виробів, конструкцій і обладнання, постійний вплив атмосферних чинників. Подібні особливості надають кожному об'єкту будівництва індивідуальності і зумовлюють наявність специфічних рис у ціноутворенні.

Техніко-економічні обґрунтування, які властиві будівельній продукції і її виробництву, впливають на ціноутворення в будівництві і зумовлюють специфіку методології визначення цін на будівельну продукцію.

Методологія визначення цін на будівельну продукцію – це сукупність найбільш загальних правил формування ціни, пов'язаних в основному з особливостями системи будівництва. Загальні методичні правіша визначаються законодавчими органами країни. Ці правила стосуються переліку витрат, що включають до собівартості як розрахункову основу ціни й порядку відображення в ціні елементів прибутку.

Найважливішими елементами методології ціноутворення є принципи ціноутворення:

- науковість;
- цільова спрямованість;
- безперервність;
- єдність процесу ціноутворення.

Процес ціноутворення в будівництві відбувається за певних умов, основні з яких:

- економічна самостійність;

- комерційні умови діяльності;
- захищеність;
- конкуренція на ринку;
- рівновага ринку.

Вартість будівництва слід визначати з урахуванням інформації про поточну зміну цін на ресурси, що застосовуються в будівництві. Дана інформація може бути отримана в регіональних центрах з ціноутворення в будівництві й органах державної статистики.

Докладно розроблені кошторисні нормативи використовуються для розрахунку кошторисної вартості будівництва і є базисним рівнем. Застосовуючи до них регіональні індекси перерахування вартості, визначають вартість у поточних і прогнозних цінах.

Розрахунок вартості будівництва визначається такими методами:

- ресурсним;
- ресурсно-індексним;
- базисно-індексним.

Ресурсний метод передбачає розрахунок ресурсів, потрібних для реалізації проекту, у поточних (прогнозних) цінах.

Ресурсно-індексний метод – це сполучення ресурсного методу із системою індексів на кошторисну вартість ресурсів.

Базисний рівень вартості – рівень вартості, зумовлений кошторисними цінами, зафіксованими на певну дату.

Базисно-індексний метод визначення вартості будівництва ґрунтується на використанні системи поточних і прогнозних індексів вартості, визначеної на базисному рівні, тобто вартість робіт і витрат на базисному рівні цін помножують на індекси (коефіцієнти перерахування).

Індекси цін – це коефіцієнти переходу від базисної вартості до вартості на поточну дату, які чисельно дорівнюють відношенню вартості продукції, робіт або послуг на поточному рівні цін до вартості на базисному рівні цін. Механізм

індексування цін широко використовується в усьому світі, оскільки дає змогу досить просто вирішувати проблему ціноутворення в умовах інфляції.

Методика розрахунку індексів цін у будівництві полягає в періодичному відстеженні й статистичній обробці поточних цін на будівельну продукцію, роботи й ресурси з подальшим усередненням отриманих індексів. Поточні й прогнозні індекси публікуються в періодичних бюлетенях.

Нормативними показниками у процесі ціноутворення в будівництві є ресурсні елементні кошторисні норми (РЕКН). На підставі цих норм і поточних цін на трудові та матеріально-технічні ресурси визначаються прямі витрати вартості будівництва. Решта витрат, які враховуються у вартості будівництва, визначаються не за нормами, а як розрахункові. До таких витрат належать:

- загальновиробничі витрати;
- кошти на спорудження та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд або пристосування й використання наявних та новозбудованих будівель і споруд сталого типу;
- додаткові витрати на виконання будівельно-монтажних робіт у зимовий період;
- додаткові витрати на виконання будівельно-монтажних робіт у літній період просто неба в умовах температури зовнішнього повітря понад +27 °С;
- витрати на утримання служби замовника й авторський нагляд;
- витрати на підготовку експлуатаційних кадрів;
- витрати на проектні та розвідувальні роботи;
- кошторисний прибуток;
- кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій, що відносяться до будівельно-монтажних робіт;
- кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва;
- кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами.

Основним завданням кошторисного нормування і ціноутворення в будівництві є:

- забезпечення через систему ціноутворення в будівництві визначення вартості будівництва на всіх стадіях інвестування;
- підвищення ефективності капітальних вкладень, забезпечення економії фінансових та інших ресурсів, упровадження досягнень науки, техніки, передового вітчизняного і закордонного досвіду в будівельному виробництві, застосування нових матеріалів, виробів і конструкцій, організаційних заходів тощо.

4.2. Поняття та види цін на будівельну продукцію

Усі підприємства і організації незалежно від форм власності, підлеглості і методів організації праці в процесі ціноутворення дотримуються норм Закону України «Про ціни і ціноутворення». Згідно з цим Законом ціни в Україні бувають вільними, державними фіксованими і регульованими. У сфері будівництва застосовуються вільні ціни, але для визначення вартості будівель (об'єктів), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ і організацій державної власності, є обов'язковим використання Кошторисних норм України. Що стосується ціноутворення у будівництві за рахунок інших джерел фінансування, то нормативи носять рекомендаційний характер. Якщо будівництво об'єктів здійснюється за рахунок змішаних джерел фінансування (бюджетних та позабюджетних), то незалежно від частки бюджетних коштів загалом їх обсяг і вартість такого будівництва визначається на основі Кошторисних норм України. Зазначимо, що реформована система ціноутворення в будівництві, містить у собі кошторисні нормативи, правила визначення вартості будівництва, методичні рекомендації з формування собівартості будівельно-монтажних робіт і складання інвесторської кошторисної документації.

Основна відмінність будівельної продукції та її виробництва від промислової продукції полягає в наступному. Будинки й споруди відрізняються

капітальністю, значними одноразовими витратами на їх спорудження, тривалістю будівельного виробництва, різноманіттям будівельної продукції (споруджувані будинки і споруди різко відрізняються за призначенням, обсягом, плануванням, застосовуваними матеріалами і конструкціями), локальною закріпленістю, залежністю характеру продукції й величини витрат на її виробництво. Індивідуальний, більшою чи меншою мірою, характер будівельної продукції, зумовлений здійсненням робіт на замовлення на основі проектів і кошторисів, що враховують різні вимоги й умови будівництва об'єктів, впливає на ціноутворення в будівництві. Навіть будинки або споруди, якщо їх будують за типовими проектами, але у різних районах або на різних будівельних ділянках, відрізняються один від одного деякими конструктивними елементами й видами робіт, отже, різними витратами на їх спорудження, хоча вплив на рівень витрат, порівняно з будівництвом за індивідуальними проектами значно менший.

Зважаючи на особливості будівельної продукції й методів її виробництва, ціна окремих будинку і споруди визначається кошторисом, складеним на основі проекту. Таким чином, кошторисна вартість будівельних і монтажних робіт, затверджена у встановленому порядку, виконує роль ціни на будівельну продукцію, вироблену будівельно-монтажними організаціями.

Основні положення ціноутворення в будівництві такі, як і в інших галузях матеріального виробництва.

Ціна являє собою грошовий вираз вартості одиниці товару. Величина вартості залежить від величини матеріальних та трудових витрат на виробництво одиниці продукції, а також одержання відповідного прибутку:

$$B_{\epsilon} = M + Z + (I + H_{\text{прод}}), \quad (4.1)$$

де B_{ϵ} – величина вартості;

M – матеріальні витрати;

Z – оплата праці;

$N_{\text{прод}}$ – норма продукту, яка визначається відношенням вартості додаткового продукту до оплати праці.

Ціна будівельної продукції для підрядних будівельно-монтажних організацій визначається кошторисною вартістю виконуваних ними робіт по окремих будинках, спорудах або їх комплексах (підприємствах, кварталах забудови та ін.), які після їх закінчення приймаються замовниками в експлуатацію.

Будівельна продукція дуже різноманітна відносно її призначення, конструктивно-планувальних рішень, локальної закріпленості, технології виробництва й тривалості створення, а також строків служби. Ці особливості істотно впливають на ціноутворення й обґрунтоване визначення цін на будівельну продукцію.

У будівництві широко розвинені типізація, стандартизація й уніфікація об'ємно-планувальних та конструктивних рішень будинків і споруд, що зумовлює деяке полегшення визначення цін на проміжну та кінцеву продукцію, зокрема, застосування преїскурантних цін. Але локальна закріпленість будинків, споруд, зовнішніх інженерних мереж і пов'язані з цим різні географічні, гідрогеологічні та місцеві умови впливають на неоднакові витрати будівництва навіть однорідних (однотипних) об'єктів. Це зумовлено тим, що вартості будівельної продукції завжди властивий індивідуальний характер.

Як відомо, у промисловості оптові ціни базуються на принципі єдності цін на однакову продукцію. Це означає, що на відповідні види й типи продукції, незалежно від того, яку продукцію підприємство виготовляє, можуть встановлюватися єдині загальнодержавні, регіональні, зональні чи районні ціни. На відміну від промисловості у будівництві таких цін немає, а діють лише індивідуальні ціни на окремі будинки, споруди або їх комплекси.

Система ціноутворення в будівництві містить у собі кошторисні нормативи, правила визначення вартості будівництва і складання інвесторської кошторисної документації.

Кошторис – це сукупність нормативних розрахунків, за якими визначається вартість об'єктів будівництва – будинків, споруд і виконання робіт на них, а також потреба для них матеріальних і трудових ресурсів. Крім того, окремо складаються кошторисні розрахунки на виконання проектно-

розвідувальних робіт та окремі так звані лімітовані витрати (наприклад, на утримання персоналу технічного нагляду за будівництвом замовника та ін.).

Кошторисні нормативи – це узагальнена назва комплексу кошторисних норм, що об'єднуються в окремі збірники. Разом з правилами і положеннями, що містять у собі необхідні вимоги, вони служать для визначення вартості будівництва.

Урахування суспільно необхідних витрат матеріалів та праці в ціноутворенні будівельної продукції здійснюється головним чином за допомогою норм і нормативів, якими користуються для складання кошторисних документів.

Коли визначають ціну будівельної продукції, враховують також витрати, пов'язані з обслуговуванням будівельного виробництва та забезпеченням нормальних умов фінансової діяльності будівельних організацій. З цією метою використовують норми амортизаційних відрахувань для будівельних машин і устаткування, заготівельно-складських і накладних витрат, планових нагромаджень, націнки постачальницьких та збутових організацій.

Систему всіх норм і нормативів, що використовують для визначення кошторисної вартості будівництва, можна класифікувати за призначенням, ступенем укрупнення, видами робіт та підгалуззями. За призначенням їх групують залежно від застосування: для визначення кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт; придбання технологічного та інших видів устаткування, виробничого інвентарю, інструментів; виконання проектно-розвідувальних робіт.

Кошторисним нормативом називається сукупність ресурсів (витрат праці, часу роботи будівельних машин і механізмів, витрат матеріалів, виробів і конструкцій), встановлена на прийнятій вимірник будівельних або монтажних робіт, а також конструкцій, виражена, як правило, у натуральних (фізичних) величинах або у відносній формі (у вигляді коефіцієнтів).

Склад і кількість ресурсів у кошторисних нормах повинні відповідати останнім досягненням у галузі технології і організації будівельного виробництва, сучасному рівню технічного оснащення будівельних і монтажних організацій, відбивати накопичений у будівництві досвід, а також прогресивні проектні рішення, матеріали, вироби і конструкції.

Головна функція кошторисних норм – визначення нормативної кількості ресурсів, необхідних для виконання відповідного виду робіт, як основи для подальшого переходу до вартісних показників.

Кошторисні норми призначені для:

- визначення складу і кількості ресурсів для здійснення будівництва;
- визначення прямих витрат у вартості будівництва;
- розрахунків за обсяги виконаних робіт;
- розроблення укрупнених ресурсних показників, що стосуються конструктивних елементів і видів робіт, на функціональну одиницю виміру.

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

У разі необхідності кошторисні нормативи можуть бути використані для економічної оцінки і порівняння окремих проектних рішень, а також для аналізу структурних змін капітальних вкладень.

Кошторисними нормами передбачено виконання робіт у **звичайних умовах***, не ускладнених зовнішніми чинниками.

**(Під звичайними умовами виконання робіт мається на увазі виконання робіт, складування і внутрішньобудівельне транспортування необхідних матеріалів, виробів і конструкцій без впливу специфічних чинників і умов, що ускладнюють роботу).*

Якщо роботи виконуються в умовах, що їх ускладнюють, наприклад, загазованість, розташування поблизу діючого устаткування, обмежені умови складування матеріалів тощо, то до кошторисних норм застосовуються коефіцієнти, наведені в загальних положеннях відповідних нормативів.

Вихідними даними для розроблення кошторисних нормативів є:

- найбільш раціональні технічні рішення в проектах;
- технологія будівельного виробництва і будівельні машини та механізми, що відповідають останнім досягненням науково-технічного прогресу;
- чинні стандарти на матеріали, вироби і конструкції, а також устаткування.

Кошторисні нормативи поділяються на такі види:

- загальнодержавні будівельні кошторисні нормативи;

- відомчі кошторисні нормативи;
- кошторисні нормативи для окремих будов;
- індивідуальні кошторисні норми.

Норми диференційовано відбивають показники витрат праці, часу роботи будівельних машин і механізмів, а також витрати матеріалів, виробів і конструкцій.

Загальнодержавні будівельні кошторисні нормативи обов'язкові для застосування всіма організаціями, установами і підприємствами незалежно від їх відомчої належності та форм власності у визначенні вартості будов (об'єктів), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ і організацій державної власності.

До відомчих кошторисних нормативів належать кошторисні нормативи, які розробляються в обґрунтованих випадках, коли за прийнятою для спеціалізованого будівництва технологією і організацією робіт витрати трудових і матеріально-технічних ресурсів відрізняються від рівня, прийнятого у загальнодержавних нормах. Ці нормативи застосовуються в тій галузі, для якої вони розроблені.

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

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

Індивідуальні ресурсні елементні кошторисні норми розробляються у складі інвесторської кошторисної документації на окремі конструкції та роботи, передбачені в проекті (робочому проекті), за відсутності відповідних норм у чинних збірниках ресурсних елементних кошторисних норм. Ці норми

затверджуються у складі проекту (робочого проекту) і застосовуються тільки для будови (об'єкта) за даним проектом1.

Якщо зазначені норми розробляються із залученням коштів державного бюджету, то експертиза цих норм здійснюється обов'язково. Якщо ж розроблення таких норм здійснюється за рахунок інших джерел фінансування, то рішення щодо їх експертизи приймається інвестором.

Підгалузеві норми застосовуються до всіх видів робіт і конструктивних частин різнорідних будинків і споруд незалежно від їх призначення або тільки до специфічних споруд у відповідних галузях (наприклад, у залізничному, гідротехнічному будівництві).

Ресурсні елементні кошторисні норми є первинними кошторисними нормативами, призначеними для визначення нормативної кількості ресурсів, необхідних для виконання різних видів будівельних, монтажних, ремонтних і реставраційних робіт, прямих витрат у вартості будівництва, а також для розроблення поточних одиничних розцінок.

Дія зазначених норм здійснюється на підставі Наказу від 01.11.2021 № 281 «Про затвердження кошторисних норм України у будівництві» з урахуванням Зміни № 1 затвердженої Наказом від 30.04.2022 № 67, Зміни № 2 затвердженої Наказом від 01.12.2022 № 244, зміни № 3 затвердженої Наказом від 22.09.2023 № 854, Зміни № 4 затвердженої Наказом від 20.03.2024 № 243.

Усі кошторисні нормативи за ступенем укрупнення поділяються на елементні та укрупнені.

До елементних кошторисних нормативів належать:

- ресурсні елементні кошторисні норми на будівельні роботи (РЕКН);
- ресурсні елементні кошторисні норми на монтаж устаткування (РЕКНМУ);
- ресурсні елементні кошторисні норми на ремонтно-будівельні роботи (РЕКНр);
- ресурсні елементні кошторисні норми на реставраційно-відновлювальні роботи (РЕКНрв);
- ресурсні елементні кошторисні норми на пусконаладжувальні роботи (РЕКНпн);
- ресурсні кошторисні норми експлуатації будівельних машин і механізмів (РКНЕМ).

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

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

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

Нормативно-розрахунковою базою для визначення кошторисної трудомісткості будівництва є сума кошторисної нормативної трудомісткості робіт, наведеної в РЕКН, РЕКНМУ, РЕКНр, РЕКНрв, РЕКНпн і РКНЕМ, що враховує витрати праці робітників-будівельників, монтажників і робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів.

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

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

Нормативно-розрахунковою базою для визначення прямих витрат можуть також служити поточні одиничні розцінки на будівельні, монтажні, ремонтно-будівельні, реставраційно-відновлювальні та пусконаладжувальні роботи, складені на основі РЕКН, РЕКНМУ, РЕКНр, РЕКНрв, РЕКНпн і РКНЕМ, а також поточних цін на матеріали, вироби і конструкції, машино-години будівельних машин і механізмів і поточної вартості людино-години відповідного розряду.

Кошторисні норми трудомісткості робіт, виконуваних робітниками-будівельниками, монтажниками, середні розряди робіт, наведені в РЕКН, РЕКНМУ, РЕКНр, РЕКНрв, РЕКНпн, розрахункові показники трудомісткості з перевезення ґрунту і будівельного сміття та розрахункова трудомісткість будівельно-монтажних робіт, що виконуються за рахунок загальновиробничих

витрат, та поточна вартість людино-години відповідного розряду є нормативно-розрахунковою базою для визначення кошторисної заробітної плати робітників-будівельників, монтажників та працівників, заробітна плата яких враховується в загальновиробничих витратах.

Вихідними даними для розроблення кошторисних нормативів є:

- найбільш раціональні технічні рішення в проектах;
- технологія будівельного виробництва і будівельні машини та механізми, що відповідають останнім досягненням науково-технічного прогресу;
- чинні стандарти на матеріали, вироби і конструкції, а також устаткування.

У кошторисних нормах наводиться середній розряд роботи, який використовується для визначенні заробітної плати робітників-будівельників і монтажників, а також ланки робітників, зайнятих на роботах з доставки, монтажу, демонтажу і на керуванні, обслуговуванні та ремонті будівельних машин і механізмів.

Дія кошторисних нормативів зберігається протягом періоду між переходами на нові кошторисні норми. Перехід на нові кошторисні норми зумовлюється змінами у сфері організації будівництва, економічної політики держави і супроводжується переробленням усієї системи кошторисних нормативів.

Розроблення, узгодження та затвердження кошторисних нормативів:

загальнодержавних	здійснюється	Мінрегіон України
відомчих та окремих будовах		відповідними міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади з експертизою та погодженням з Мінрегіон України
індивідуальних		згідно з положеннями Мінрегіону України

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 проектної документації.

Ціною будівельної продукції є кошториси на окремі об'єкти (будинки, споруди, інженерні мережі тощо) і прейскуранти на типові будинки.

Кошториси виконують роль ціни на різні види будівельної продукції та витрати, а кошторисна вартість об'єктів є одним з основних показників, який характеризує економічність прийнятого проектного рішення; кошторисні документи необхідні для планування і фінансування будівництва.

Вартість будівництва визначається:

- на стадії проектування – кошторисна вартість будівництва в складі інвесторської кошторисної документації;
- на стадії визначення виконавця робіт (проведення тендеру) – ціна тендерної пропозиції претендента (договірна ціна, яка може встановлюватися твердою, динамічною, періодичною);
- на стадії проведення взаєморозрахунків – уточнюються окремі вартісні показники, визначені на попередніх стадіях, залежно від виду договірної ціни в порядку, обумовленому в контракті.

Договірна ціна – це вартість підрядних робіт, за яку підрядна організація, визначена виконавцем робіт, згодна виконати об'єкт замовлення.

Договірну ціну встановлюють у цілому на будову, окремі її черги, пускові комплекси з розподілом на об'єкти і виділенням обсягів робіт першого року будівництва. Вона входить до складу вартості будівництва і використовується в проведенні взаєморозрахунків.

Договірна ціна на будівництво об'єкта формується підрядником на виконання робіт (генпідрядником) із залученням субпідрядних організацій і погоджується із замовником. Погодження договірних цін може відбуватися як на переговорах між замовником і підрядником, так і в процесі проведення конкурсів (тендерів).

В умовах ринкової економіки одночасно передбачено використання двох основних моделей договірної ціни на будівельну продукцію – **регульовану і вільну**.

Вільні договірні ціни можуть застосовуватися в умовах конкуренції підрядних організацій щодо будівництва об'єктів за безумовного дотримання всіх процедур підготовки та проведення торгів на одержання підяду.

Погодження договірних цін шляхом переговорів здійснюється щодо будов, для яких згідно з чинним законодавством можна не проводити торги (тендери).

Погодження договірних цін на переговорах між замовником і підрядником здійснюється, як правило, традиційним шляхом: замовник передає генеральній підрядній організації проектно-кошторисну документацію в повному обсязі, підрядник готує пропозиції щодо договірної ціни й погоджує її із замовником під час проведення переговорів.

Погодження договірних цін на конкурсних торгах здійснюється відповідно до чинного законодавства і Положення про проведення конкурсів (тендерів) у будівництві.

Договірні ціни можуть бути *твердими, динамічними та періодичними*. Тверді договірні ціни, як правило, встановлюються для будівництва тривалістю до 1,5 року. Вони встановлюються незмінними на весь обсяг будівництва і не уточнюються, за винятком випадків, якщо:

- замовник змінює в процесі будівництва проектні рішення, що викликає зміну обсягів робіт та вартісних показників;
- у процесі будівництва в проектній документації та інвесторських кошторисах виявлено безперечні помилки, які не було встановлено на стадії тендерної пропозиції та складання договірної ціни, а підрядник не є виконавцем проектно-кошторисної документації;
- виникають обставини непереборної сили – надзвичайні обставини та події, які не можуть бути передбачені сторонами під час укладання договору (контракту).

Якщо в договірній ціні підрядник, обчислюючи масу прибутку, врахував витрати праці на перевезення матеріальних ресурсів власним автомобільним транспортом, виготовлення окремих матеріальних ресурсів власними силами та виконання будівельно-монтажних робіт власною будівельною технікою, а в процесі виконання робіт це не відбулося або відбулося частково, у цьому разі маса прибутку також уточнюється виходячи з фактичних умов виконання будівельно-монтажних робіт.

Взаєморозрахунки між підрядником і замовником за твердої договірної ціни провадяться на підставі виконаних обсягів робіт та їх вартості, визначеної в договірній ціні.

Періодичні договірні ціни встановлюються відкритими і мають елементи як динамічної, так і твердої договірних цін. Особливість такої ціни полягає в тому, що на обсяги робіт, які плануються на визначений період, як правило це

річний план, встановлюється тверда договірна ціна (фіксована частина ціни). Формування та застосування фіксованої частини періодичної договірної ціни проводиться за правилами для твердої договірної ціни. По закінченні періоду, в якому діяла тверда ціна в складі періодичної договірної ціни, вартість залишків робіт може уточнюватися з подальшим встановленням твердої ціни на весь залишок або його частину.

Динамічні договірні ціни встановлюються відкритими і можуть уточнюватися протягом усього строку будівництва, але не частіше як один раз на рік. При цьому уточнюється вартість матеріально-технічних ресурсів. Маса прибутку та кошти на покриття ризику, які визначені на початок будівництва, не уточнюються. Заробітна плата уточнюється тільки у разі зміни обсягів робіт. Період уточнення вартості матеріально-технічних ресурсів скорочується, якщо кошти на ризик не покривають витрати, пов'язані зі зростанням цін на зазначені ресурси. Як правило, така ситуація настає за рівня інфляції більше 10 % на рік.

Уточнення динамічних договірних цін провадиться виходячи з порівняння регіональних рівнів цін матеріально-технічних ресурсів на час узгодження договірної ціни, середнього їх змінення на момент уточнення та цін ресурсів, пред'явлених підрядником.

У разі необхідності може проводитися уточнення вартості окремих складових частин будівельної продукції чи конкретних видів робіт та ресурсів, що обумовлюється в контракті.

Під час погодження договірної ціни замовник, розглядаючи її складові, перевіряє вартість матеріальних ресурсів, яка не повинна перевищувати тієї, що склалася в регіоні за цінами виробників, окрім випадків, підтверджених відповідними обґрунтуваннями та розрахунками. До таких випадків, зокрема, належать:

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

Якщо збільшення вартості матеріально-технічних ресурсів, пред'явлених підрядником до оплати, вище за середнє збільшення цін на такі ресурси в регіоні, рішення щодо рівня уточнених вартісних показників та джерел покриття різниці приймається замовником на основі відповідних обґрунтувань підрядника.

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

Розбіжності, що виникають між учасниками будівництва в період формування договірних цін і взаєморозрахунків за обсяги виконаних робіт, розглядаються відповідними службами місцевих органів виконавчої влади та Держбудом України. Остаточне рішення приймається в установленому законодавством України порядку.

Взаєморозрахунки за обсяги виконаних робіт проводяться на підставі виконаних обсягів робіт та їх вартості, визначеної в договірній ціні. Взаєморозрахунки за обсяги виконаних робіт проводяться за період, встановлений у контракті (щомісячно, за етап тощо). У взаєморозрахунках за обсяги робіт, які виконуються у зимовий період, передбачені на це в договірній ціні кошти уточнюються на підставі довідок місцевих органів гідрометеорологічної служби у таких випадках:

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

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

– якщо місцевості, де виконуються будівельно-монтажні роботи, зазнають впливу вітрів швидкістю понад 10 м/с і зазначені роботи виконуються на робочих місцях, не захищених від вітру, до усереднених коефіцієнтів застосовують підвищувальні коефіцієнти залежно від кількості вітряних днів у звітний зимовий період, які складають:

Кількість вітряних днів у звітний зимовий період, у %	Коефіцієнти
Від 10 до 30	1,05
Понад 30	1,08

Після погодження ціни між підрядником і замовником складається угода (контракт) на виконання робіт, де зазначається: вид договірної ціни (тверда або динамічна); порядок та терміни уточнення договірної ціни; умови фінансування та розрахунки за обсяги виконаних робіт; гарантії замовника та підрядника тощо.

За динамічної договірної ціни вартість прямих витрат у взаєморозрахунках за обсяги виконаних робіт визначається на підставі нормативних витрат трудових і матеріально-технічних ресурсів, виходячи з фізичних обсягів виконаних робіт та цін і тарифів, передбачених у договірній ціні.

Договірні ціни визначаються замовником і генеральним підрядником за участю генеральної та субпідрядної проектно-кошторисної організації на основі проектно-кошторисної документації, яка пройшла експертизу. Для її розрахунку залежно від способу визначення виконання робіт, замовник надає підряднику відомість обсягів робіт, що пропонуються, відомість ресурсів, до неї з відповідними кошторисними цінами або без цін, або інвесторську кошторисну документацію (за умови проведення тендерів), або проектно-кошторисну документацію в повному обсязі (шляхом проведення переговорів).

Основою для визначення регульованих договірних цін є чинна система кошторисних нормативів з урахуванням конкретних умов договору і використанням індексів зміни цін на споживчі ресурси (матеріали, конструкції, електроенергію тощо). Для об'єктів, що будуються за рахунок державних централізованих капітальних вкладень, ця система обов'язкова, а для власних коштів підприємств і організацій – рекомендована.

Договірна ціна (Дц) на будівництво об'єкта може бути виражена так:

$$D_{ц} = V_{БМР}^{баз} \cdot U + P_p + НРВ + Z_{pd} + P, \quad (4.2)$$

де $V_{БМР}^{баз}$ – базисна кошторисна вартість будівельно-монтажних робіт на об'єкті;

U – індекс перерахування базисної вартості в поточний або прогнозний рівень цін;

P_p – частина інших витрат, що відносяться до діяльності підрядної організації;

НРВ – частина загального резерву засобів на непередбачувані роботи і витрати;

$Z_{рд}$ – засоби на розроблення будівельної частини робочої документації (як правило підрозділу підрядної організації);

P – ризики, пов'язані зі зміною кон'юнктури ринку, ризиком підрядника, страхуванням, організацією підрядних торгів або тендерів.

Ретельно розроблені договірні ціни – важливий чинник реальності виконання укладених договорів підряду, визначення обсягів будівельно-монтажних робіт у титульних списках будов, планування потреби для них матеріально-технічних ресурсів, здійснення розрахунків між замовниками і підрядниками.

Відповідно до кошторисів визначаються поточні ціни, договірні ціни (ціни тендерної пропозиції) та укладаються підрядні договори між замовниками та підрядними організаціями. Широко використовується кошторисна номенклатура і структура витрат для ведення бухгалтерського обліку, аналізу господарської діяльності, звітності в будівельно-монтажних організаціях.

Поточні ціни на матеріальні ресурси по будовах (об'єктах), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ та організацій державної власності, як правило, визначаються за рівнем, що склався в регіоні за цінами виробників. Поточні ціни на матеріально-технічні ресурси підрядник приймає на підставі аналізу власного банку даних. Поточні ціни на матеріали для будівництва враховують такі елементи вартості:

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

Наведений розподіл відповідає групуванню робіт зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва.

Кошторисні ціни на будівельно-монтажні роботи та устаткування повинні відображати сучасний і передовий перспективний рівень впровадження нової техніки, технології та організації будівельного виробництва, забезпечувати його високу рентабельність, своєчасне розширення матеріально-технічної бази будівельно-монтажних організацій. Такі ціни визначають за кошторисами. У цьому полягає одна з особливостей ціноутворення в будівництві.

Друга особливість ціноутворення на будівельну продукцію пов'язана з методом нормування планових нагромаджень (нормативного прибутку). Їх норми встановлені в однаковому відсотку до середньогалузевої собівартості будівельно-монтажних робіт, а не до фондомісткості продукції, як прийнято в промисловості.

Третя особливість стосується порядку формування та затвердження цін на будівельну продукцію на підставі ДСТУ. У кожному проектному інституті визначається кошторисна вартість будинків, споруд, підприємств, яка в складі проектів затверджується відповідними органами замовників, яким це доручається.

4.3. Склад кошторисної вартості будівництва і будівельно-монтажних робіт

Вартість будівництва умовно розподіляється на безпосередні, супутні витрати та 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.

До безпосередніх витрат належать кошти, які витрачаються на розроблення проектно-кошторисної документації і на спорудження об'єкта будівництва.

До супутніх витрат належать кошти, необхідні для будівництва в цілому, які витрачаються як замовником, так і підрядником:

- підготовка території будівництва;
- спорудження та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд;
- додаткові витрати під час виконання будівельно-монтажних робіт у зимовий та літній періоди;
- інші роботи та витрати;
- утримання служби замовника та авторський нагляд;
- підготовка експлуатаційних кадрів.

Безпосередні та супутні витрати поділяються за такими видами робіт і витрат:

- будівельні роботи;
- роботи з монтажу устаткування (монтажні роботи);
- витрати на придбання устаткування, меблів та інвентарю;

– інші витрати.

Кошторисна вартість будинків, споруд та їх комплексів визначає загальний розмір капітальних вкладень на будівництво. Капітальні вкладення поділяються на такі групи витрат:

- на будівельні роботи;
- на роботи з монтажу устаткування;
- на придбання устаткування, пристроїв, інструменту й виробничого інвентарю;
- інші, пов'язані зі здійсненням будівництва.

Розподіл загальної кошторисної вартості будівництва за групами з визначенням їх питомої ваги у складі загальної вартості, що приймається за 100 %, визначає структуру кошторисної вартості будівництва. Відносний розмір кожної групи витрат у кошторисній вартості залежить головним чином від призначення будівництва: існують відмінності у структурі кошторисної вартості об'єктів промислового і непромислового призначення, нового будівництва, розширення, реконструкції і технічного переозброєння діючих підприємств.

Економічна структура витрат на капітальні вкладення (для об'єктів житлового будівництва) може бути охарактеризована такими даними (у відсотках):

1) будівельні роботи	80-95 %
2) монтажні роботи	0-3 %
3) устаткування, пристрої, інструменти, виробничий інвентар	0-10%
4) інші витрати	5-7 %
Разом	100 %

Будівельні роботи. До них відносять роботи зі спорудження об'єкта, які включають улаштування фундаментів, каркаса, стін, прорізів, перекриттів, покриттів, підлог та інших конструктивних елементів (включаючи земляні й опоряджувальні роботи), санітарно-технічні роботи, а також будівництво всякого роду споруд (доріг, мостів, тунелів, гребель), зовнішніх інженерних комунікацій (водопровід, каналізація і т. п.).

У свою чергу будівельні роботи поділяються на:

- загальнобудівельні;

- санітарно-технічні;
- спеціальні.

До складу загальнобудівельних робіт входять: земляні, польові роботи, штучне осушення, закріплення ґрунтів, кам'яні, бетонні, залізобетонні, металеві й дерев'яні конструкції, улаштування підлог, покрівель, штукатурні, малярські, скляні й інші роботи.

До санітарно-технічних робіт відносяться: улаштування внутрішніх санітарно-технічних систем (питні, виробничі, протипожежний водопроводи, гаряче водопостачання, каналізація, водостоки, газопостачання, опалення, вентиляція тощо), а також прокладання зовнішніх трубопроводів (водопроводу, каналізації, водостоків, теплофікації, газифікація тощо), включаючи земельні роботи.

Спеціальними будівельними роботами є: улаштування фундаментів під устаткування, технологічних каналів, тунелів тощо, а також вогнетривкі, теплоізоляційні та інші роботи.

Монтажні роботи об'єднують роботи з установаження устаткування на постійне місце і його монтаж, всі електротехнічні роботи, пов'язані із сильними й слабкими струмами, установки роботи з автоматизації виробничих процесів тощо.

Устаткування, пристрій, інструмент, виробничий інвентар. Ця група витрат включає оплату устаткування, запасних частин до нього, пристроїв, інструменту й виробничого інвентарю.

Інші витрати. До цієї групи відносять витрати, що супроводжують будівництво: витрати на освітлення майданчика, витрати на проектно-розвідувальні роботи тощо.

За способами включення у собівартість будівельно-монтажних робіт витрати класифікують на:

- прямі витрати;
- загальновиробничі (непрямі).

Прямі витрати – це витрати, які пов'язані з виконанням будівельно-монтажних робіт і можуть бути безпосередньо віднесені до конкретного об'єкта витрат. Суттєвим елементом прямих витрат є витрати на оплату праці робітників, що виконують будівельні роботи і монтаж обладнання, а також матеріалів, які доставляють з приоб'єктних складів будов на робочі місця. Слід зазначити, що витрати на оплату праці перелічених категорій робітників

належать до прямих витрат у частині основної заробітної плати, що становить 12 – 17 % кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт. Витрати на додаткову заробітну плату (оплата відпусток, вихідних грошових вимог, компенсацій за невикористану відпустку) входять до складу накладних витрат.

У розрахунку прямих витрат у складі ціни пропозиції, якщо внаслідок об'єктивних причин будь-які матеріали або вироби, передбачені ресурсними елементними кошторисними нормами, замінюються на інші, і це не приводить до зміни трудових і технічних ресурсів та не впливає на якість робіт, вартість таких робіт визначається з урахуванням змінених матеріальних ресурсів.

Загальновиробничі (непрямі) витрати – це витрати, що пов'язані з управлінням, організацією та обслуговуванням будівельного виробництва, але не можуть бути віднесені до конкретного об'єкта витрат. Такі витрати розподіляються між об'єктами витрат з використанням бази розподілу, обраної будівельною організацією самостійно.

У розрахунку загальновиробничих та адміністративних витрат, якщо претендент (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.

Кошторисна вартість будівельно-монтажних робіт економічного змісту містить прямі витрати, накладні витрати і планові нагромадження (кошторисний прибуток).

$$KB_{\text{бмр}} = П_{\text{в}} + H_{\text{в}} + П_{\text{н}}, \quad (4.3)$$

де $KB_{\text{бмр}}$ – кошторисна вартість будівельно-монтажних робіт;

$П_{\text{в}}$ – величина прямих витрат у складі кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт, грн;

$H_{\text{в}}$ – величина накладних витрат, грн;

$П_{\text{н}}$ – величина планових накопичень, грн.

Сума прямих витрат і накладних витрат становить кошторисну собівартість ($K_{\text{сб}}$) будівельних робіт:

$$K_{\text{сб}} = П_{\text{в}} + H_{\text{в}}, \quad (4.4)$$

де $П_{\text{в}}$ – прямі витрати;

H_v – накладні витрати.

Найбільшу частину витрат будівельного виробництва становлять прямі витрати, зумовлені обсягом робіт, передбаченим кошторисом, та кошторисними нормами і розцінками. До складу прямих витрат входять заробітна плата робітників, вартість експлуатації будівельних машин і механізмів, а також вартість матеріалів, виробів, конструкцій. Прямі витрати визначаються в локальних кошторисах шляхом множення визначеної за ресурсними елементними кошторисними нормами кількості трудових і матеріально-технічних ресурсів, необхідних для виконання обсягів робіт, обчислених за робочими кресленнями, на відповідні поточні ціни цих ресурсів.

Матеріали. Кошторисною ціною на матеріали враховується:

- оплата постачальникам вартості матеріалів за відпускними цінами;
- витрати, пов'язані з доставкою матеріалів від джерел їх надходження (заводи, кар'єри, склади постачальницьких і збутових організацій тощо) до придбаних складів будівництва;
- націнки постачальницьких і збутових організацій;
- витрати на тару і реквізит;
- заготівельно-складські витрати.

Витрати на матеріали мають найбільшу питому вагу в кошторисній вартості будівельно-монтажних робіт і становлять у середньому близько 60 %.

Основна та додаткова заробітна плата робітників. Оплата праці робітників, зайнятих безпосередньо на будівельно-монтажних роботах.

Заробітна плата (основна та додаткова) вираховується окремо для робітників-будівельників і монтажників та для робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів. Розрахунок заробітної плати виконується на підставі нормативних витрат праці і вартості людино-години, яка відповідає середньому нормативному розряду робіт для ланки робітників-будівельників, монтажників та середньому нормативному розряду 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.

Вартість людино-години, яка відповідає середньому нормативному розрядові робіт або за видами робіт, або по будові 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 і розраховується за формулою:

$$V_{л.-г.} = 3П_n / П_{снтрч} , \quad (4.5)$$

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

$3П_n$ – середньомісячна заробітна плата на одного працівника в режимі повної зайнятості, яку підрядник планує отримувати на об'єкті замовлення, грн;

$П_{снтрч}$ – показник середньомісячної норми тривалості робочого часу, людино-година.

Вартість людино-години відповідає певному середньому нормативному розрядові робіт. Для визначення вартості людино-години, яка відповідає будь-якому іншому розрядові робіт, що передбачені проектом, до цієї вартості застосовуються міжрозрядні коефіцієнти, враховані у рекомендованих профільним міністерством показниках усередненої вартості людино-години за розрядами робіт у будівництві. А по будовах (об'єктах), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ і організацій державної власності, визначається з урахуванням показників, рекомендованих профільним міністерством.

Експрес-розрахунок витрат на оплату праці у складі ціни пропозиції виконується за формулою:

$$V_{оп} = \frac{T_k}{П_{снтрч}} \cdot 3П_n \quad (4.6)$$

де $V_{оп}$ – витрати на оплату праці, грн;

T_k – кошторисна трудомісткість робіт, які передбачаються в прямих і накладних витратах, людино-година;

$3П_n$ – середньомісячна заробітна плата на одного працівника в режимі повної зайнятості, яку підрядник планує отримувати на об'єкті замовлення, грн;

$П_{снтрч}$ – показник середньомісячної норми тривалості робочого часу, людино-година.

Середньомісячна заробітна плата на одного працівника, визначається з урахуванням рівня цін споживчих товарів та послуг, що надаються населенню. По будовах (об'єктах), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ і організацій державної власності, середньомісячна заробітна плата розраховується з урахуванням середнього по будівництву рівня заробітної плати на одного працівника в режимі повної зайнятості на певний період, який надаватиметься профільним міністерством у його інформаційних листах.

Експлуатація машин. Доставка машин на будівельний майданчик, переміщення їх з одного об'єкта на іншій, монтаж і демонтаж, відбудовні відрахування, ремонти, заробітна плата машиністів, мотористів та іншого обслуговуючого персоналу, витрати на пально-мастильні матеріали, електроенергію та ін. Вартість експлуатації будівельних машин і механізмів, які зайняті у будівельному виробництві, в прямих витратах визначається виходячи з нормативного часу їх роботи, необхідного для виконання встановленого обсягу будівельних та монтажних робіт, та вартості експлуатації будівельних машин і механізмів за одиницю часу їх застосування (машино-година) в поточних цінах. У вартості експлуатації будівельних машин і механізмів у тому числі зазначається заробітна плата робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів. У разі експлуатації потужних і особливо складних машин та механізмів до вартості людино-годин робітників, які зайняті на керуванні та їх обслуговуванні, можуть застосовуватись підвищені коефіцієнти, що надаються профільним міністерством.

Час використання робітниками-будівельниками та монтажниками механізованого знаряддя (пальник газопламеневий, вібратори поверхневі, машини мозаїчно-шліфувальні, машини електрозачищувальні, трамбівки пневматичні тощо) включений до норм трудовитрат робітників-будівельників та монтажників.

Коли визначається вартість експлуатації будівельних машин і механізмів у разі відсутності в підрядника будь-яких видів машин, що передбачені ресурсними елементними кошторисними нормами, то можлива заміна номенклатури машин, але таким чином, щоб отримана вартість не перевищувала вартості експлуатації машин, розрахованої на підставі нормативного часу роботи машин, зазначених у ресурсних елементних

кошторисних нормах, та відповідної вартості машино-години, прийнятої за даними профільного міністерства.

Накладні витрати – це сума коштів для відшкодування витрат будівельних і монтажних організацій, пов’язаних зі створенням загальних умов будівельного виробництва, його організацією, управлінням і обслуговуванням. Вони пов’язані із забезпеченням загальних умов будівельного виробництва, його управлінням і обслуговуванням, зі створенням необхідних виробничих і побутових умов для працівників будівельних і монтажних організацій.

Накладні витрати складаються з:

– адміністративно-господарських витрат будівельно-монтажних організацій;

– витрат на обслуговування працівників будівництва;

– витрат на організацію робіт на будівельних майданчиках.

Амортизаційні відрахування, витрати на ремонт та переміщення механізованого виробничого знаряддя також входять до складу накладних витрат.

Розподіл загальної величини накладних витрат за виділеними групами витрат із зазначенням питомої ваги визначає структуру накладних витрат. Відносний розмір кожної групи накладних витрат залежить головним чином від виду будівельно-монтажних робіт. Норми накладних витрат установлені (у відсотках до кошторисних прямих витрат) за видами робіт: будівельні, монтажні і спеціальні будівельні роботи. Структуру накладних витрат наведено у табл. 4.1.

Таблиця 4.1 - РОЗПОДІЛ МАСИ НАКЛАДНИХ ВИТРАТ ЗА ГРУПАМИ, %

Групи накладних витрат	Будівельні роботи	Монтаж обладнання	Монтаж метало-конструкцій	Гігієнічно-технічні роботи
Адміністративно-господарські	40	34	37	40
На обслуговування працівників будівництва	31	28	22	23
На організацію робіт на будівельних майданчиках	26	37	40	36
Інші	3	1	1	1
Разом	100	100	100	100

Накладні витрати визначаються за порядком і зазначаються за підсумком прямих витрат під час формування кошторису:

- за розділами;
- у кожному розділі і в цілому в кошторисі;
- без розподілу на розділи;
- у цілому в кошторисі.

Адміністративно-господарські витрати.

1. Витрати на оплату праці адміністративно-господарського персоналу:

- працівників апарату управління;
- лінійного персоналу;
- робітників, що здійснюють господарське обслуговування працівників апарату (телефоністів, операторів зв'язку, двірників, кур'єрів тощо).

Заробітна плата таких працівників, розраховується виходячи з витрат праці цих працівників і відповідної вартості людино-години. У інвесторських кошторисах трудовитрати працівників, визначається за формулою:

$$T_{нв} = T_{пв} \cdot K, \quad (4.7)$$

де $T_{нв}$ – трудовитрати працівників, заробітна плата яких передбачається в накладних витратах, людино-година;

$T_{пв}$ – нормативна трудомісткість робіт, що передбачаються в прямих витратах, яка враховує трудовитрати робітників-будівельників, монтажників і робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні машин, людино-година;

K – усереднений коефіцієнт переходу від нормативної трудомісткості робіт, що передбачаються в прямих витратах, до трудовитрат працівників, заробітна плата яких передбачається в накладних витратах.

2. Відрахування на соціальні потреби (обов'язкові, установлені законодавством): на державне соціальне й медичне страхування, пенсійне забезпечення та у Державний фонд зайнятості населення, від витрат на оплату праці працівників адміністративно-господарського персоналу.

Збір на обов'язкове соціальне страхування, збір на обов'язкове пенсійне страхування і внески до Державного фонду сприяння зайнятості населення

визначаються виходячи з норм зборів, установлених чинним законодавством, і кошторисної заробітної плати.

Кошторисна заробітна плата визначається як сума заробітної плати:

- робітників-будівельників і монтажників;
- робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів;
- працівників, заробітна плата яких враховується в накладних витратах.

3. Поштово-телеграфні витрати, витрати на утримання та експлуатацію телефонних станцій й інших видів зв'язку.

4. Витрати на утримання та експлуатацію обчислювальної техніки.

5. Витрати на утримання та експлуатацію будинків, споруд, приміщень, які займає і використовує адміністративно-господарський персонал (опалення, освітлення, водопостачання тощо).

6. Витрати на придбання канцелярського приладдя, бланків обліку, звітності та інших документів.

7. Витрати на проведення всіх видів ремонту основних фондів, використовуваних адміністративно-господарським персоналом.

8. Витрати, пов'язані зі службовими поїздками.

9. Витрати на утримання та експлуатацію службового легкового автотранспорту та ін.

Витрати на обслуговування працівників будівництва.

1. Витрати, пов'язані з підготовкою й перепідготовкою кадрів.

2. Витрати на забезпечення санітарно-гігієнічних і побутових умов.

3. Витрати на охорону праці й техніку безпеки.

Витрати на організацію робіт на будівельних майданчиках.

1. Витрати з ремонту малоцінних і швидкозношуваних інструментів і виробничого інвентарю.

2. Витрати, пов'язані з утриманням, ремонтом і розбиранням тимчасових споруд, пристроїв.

3. Утримання пожежної і сторожової охорони та ін.

Інші накладні витрати.

1. Платежі за кредитами банків у межах ставки, встановленої законодавством.

2. Витрати, пов'язані з рекламою, у межах затверджених норм та ін.

В інвесторській кошторисній документації кошти на покриття решти статей накладних витрат розраховуються виходячи з нормативної кошторисної трудомісткості робіт і усереднених показників витрат за цими статтями, обчислених у грошовому виразі на людино-годину нормативної кошторисної трудомісткості робіт, що передбачаються в прямих витратах. Ці показники надаються Мінрегіоном.

Кошти на покриття решти статей накладних витрат визначаються за формулою:

$$K_{рнв} = T_{пв} \cdot П, \quad (4.8)$$

де $K_{рнв}$ – кошти на покриття решти статей накладних витрат, грн;

$T_{пв}$ – нормативна трудомісткість робіт, що передбачаються в прямих витратах, яка враховує витрати праці робітників-будівельників, монтажників і робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні машин, людино-година;

$П$ – показник для визначення коштів на покриття решти статей накладних витрат, грн/людино-година.

Норми накладних витрат на будівельні роботи встановлюються для виконавців робіт – будівельних організацій, і ці норми є обов'язковими для застосування під час складання кошторисів на будівельні роботи.

До безпосередніх витрат, як прямих, так і накладних, належать кошти, які підрядник планує витратити безпосередньо на спорудження об'єкта 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 накладні 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 період, 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 будівельно-монтажної організації;
- доплати працівникам у зв'язку з втратами часу на проїзд від місця розташування будівельно-монтажної організації (збірного пункту) до об'єкта будівництва і назад;
- інше.

Порядок нарахування накладних витрат.

Коли визначається кошторисна вартість будівельних робіт, застосовуються норми накладних витрат, установлені для організації, що безпосередньо здійснює роботи, тобто для виконавця, тому в кошторисах на спорудження даного будинку, споруди можуть бути застосовані різні норми накладних витрат, залежно від способу ведення будівництва.

Коли розробляються одиничні розцінки на конструктивні елементи або види робіт, накладні витрати на будівельні роботи в одиничну вартість не включаються. Накладні витрати нараховуються в кошторисах за видами робіт (загальнобудівельні, санітарно-технічні за їх видами тощо).

На відміну від витрат на будівельні і спеціальні роботи накладні витрати на монтажні роботи враховуються в кошторисній вартості одиниці робіт із цінників на монтаж устаткування, тому, як правило, окремо не нараховуються.

Норми накладних витрат на капітальний ремонт.

Норми накладних витрат, установлені для капітального будівництва, не поширюються на роботи з капітального ремонту. На такі роботи нараховуються накладні витрати й планові нагромадження в розмірі, установленому вищими організаціями, у розпорядженні яких перебувають будинки, споруди, що потребують капітального ремонту.

Накладні витрати в будівництві пов'язані зі створенням необхідних умов для організації, управління та обслуговування будівельного виробництва.

Крім прямих і накладних витрат показник кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт містить планові нагромадження.

Планові нагромадження – це нормативний прибуток, який включають у ціну будівельної продукції для забезпечення процесу розширеного відтворення

підрядної будівельної організації. Використання нормативного прибутку в ціні будівельної продукції покликане сприяти створенню умов для економічної самостійності будівельних організацій.

Норми планових нагромаджень у будівництві установлені у відсотках до собівартості будівельної продукції. Приблизний перелік і усереднена структура витрат, що покриваються за рахунок планових нагромаджень, подані у табл. 4.2.

Формула відтворення ціни (Ц) на будівельну продукцію така:

$$Ц = K_{сб} + ((H_{пн} \cdot K_{сб})/100) = K_{сб} \cdot ((1 + H_{пн})/100), \quad (4.9)$$

де $K_{сб}$ – кошторисна собівартість (прямі витрати і накладні витрати);

$H_{пн}$ – норма планових нагромаджень (кошторисного прибутку), виражена у відсотках до кошторисної собівартості.

У процесі діяльності з освоєння капітальних вкладень склалася така структура кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт (у відсотках):

- витрати на матеріали, вироби й конструкції	50-60
- витрати на основну заробітну плату робітників	10-17
- витрати на експлуатацію будівельних машин і механізмів, включаючи основну заробітну плату робітників-машиністів	5-10
Разом прямі витрати	65-87
- накладні витрати	12-20
- планові нагромадження (кошторисний прибуток)	8-11
Разом кошторисна вартість будівельних робіт	100

Таблиця 4.2 - Структура витрат, що покриваються за рахунок планових нагромаджень, %

	% до кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт	%
Норма	8	100
Платежі в бюджет за виробничі фонди	2,87	35,8
Відрахування в фонди економічного стимулювання	1,66	20,7

	% до кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт	%
Приріст нормативу власних засобів, що перебувають в обігу	0,25	3,12
Сплата відсотків за банківський кредит	0,99	12,5
Підготовка і підвищення кваліфікації кадрів	0,24	3
Відшкодування витрат на ЖКГ	1,3	16,25
Витрати на господарське утримання культурно-побутових споруд, що передані профспілкам	0,05	0,63
Утримання і ремонт автодоріг місцевого значення	0,28	3,3

Кошторисна вартість будівництва підприємств, будівель і споруд – це прогнозована вартість будівельної продукції (B_6), яка складається з таких елементів:

$$B_6 - B_{6p} + B_{6m} + B_y + B_i, \quad (4.10)$$

де B_{6p} – вартість будівельних робіт;

B_{6m} – вартість робіт з монтажу технологічного устаткування;

B_y – вартість основного і додаткового технологічного устаткування;

B_i – інші витрати (утримання служби замовника, підготовка експлуатаційних кадрів, проектно-вишукувальні роботи).

Розподіл загальної кошторисної вартості будівництва необхідний для планування, обліку і фінансування капітальних вкладень.

У практиці обліку і планування будівельні і монтажні роботи об'єднані в одну статтю «Будівельно-монтажні роботи». Кошторисна вартість будівельно-монтажних робіт (B_{6mp}) обчислюється за формулою:

$$B_{6mp} = P_v + Z_v, \quad (4.11)$$

де P_v – прямі витрати;

Z_v – загальновиробничі витрати.

До складу прямих витрат входять: заробітна плата робітників; вартість матеріалів, виробів, конструкцій; вартість експлуатації будівельних машин та механізмів. Розрахунок прямих витрат у договірній ціні за одну машино-годину експлуатації будівельних машин і механізмів здійснюється на підставі:

– Кошторисні норми України. РКНЕМ Визначення вартості експлуатації будівельних машин і механізмів у вартості будівництва;

– Збірника поточних цін експлуатації будівельних машин і механізмів;

– Кошторисні норми України. Правила визначення вартості будівництва

Прямі витрати, як зазначалось раніше, включають амортизаційні відрахування. Уточнення розміру амортизаційних відрахувань провадиться за формулою:

$$A = \frac{(C_{\text{бв}} / n) \cdot H_{\text{ав}}}{T_{\text{нт}} / n}, \quad (4.12)$$

де A – амортизаційні відрахування на 1 машино-годину експлуатації будівельних машин і механізмів, грн;

$C_{\text{бв}}$ – сумарна балансова вартість відповідної групи однотипних машин і механізмів, грн;

$T_{\text{нт}}$ – сумарний річний нормативний термін експлуатації відповідної групи однотипних машин і механізмів, що визначається за середньорічним нормативним наробітком видів будівельних машин і механізмів, приймається за додатком 1 до методики, машино-година;

n – кількість однотипних машин і механізмів;

$H_{\text{ав}}$ – норма амортизаційних відрахувань (у відсотках) відповідно до законодавства України.

Загальновиробничі витрати – це витрати будівельно-монтажної організації, які включаються до виробничої собівартості будівельно-монтажних робіт і необхідні для створення загальних умов будівельного виробництва, його організації, управління та обслуговування.

Для розрахунку загальновиробничих (Z_v) витрат їх перелік групують у 3 блоки:

- кошти на заробітну плату працівників;
- відрахування на соціальні заходи згідно із законодавством;
- решта статей Z_v витрат.

Кошти на заробітну плату працівників розраховуються виходячи з трудовитрат працівників і відповідної вартості людино-години.

В інвесторських кошторисах трудовитрати працівників визначаються за формулою:

$$T_{zv} = T_{nv} \cdot K \quad (4.13)$$

де T_{zv} – трудовитрати працівників, людино-година;

T_{nv} – нормативно-розрахункова кошторисна трудомісткість робіт, що передбачаються в прямих витратах, яка враховує трудовитрати робітників, зайнятих на будівельно-монтажних роботах і на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів, людино-година;

K – усереднений коефіцієнт переходу від нормативно-розрахункової кошторисної трудомісткості робіт, що передбачаються в прямих витратах, до трудовитрат працівників.

Коли визначаються кошти на заробітну плату на стадії складання інвесторського кошторису, вартість людино-години приймається в розмірі, за п'ятим нормативним розрядом на виконання робіт.

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

Кошторисна вартість устаткування визначається як сума всіх витрат на придбання і доставку цього устаткування на приоб'єктний склад або місце його передачі до монтажу.

Складовими кошторисної вартості устаткування є:

- відпускні ціни;

- вартість запасних частин;
- вартість тари, упаковки і реквізиту;
- транспортні витрати;
- витрати на комплектацію;
- заготівельно-складські витрати.

На відшкодування інших витрат включаються додаткові кошти на:

- ведення будівельно-монтажних робіт у зимовий період просто неба та в приміщеннях, що не обігріваються, в умовах температури зовнішнього повітря нижче 0 °С;
- виконання будівельно-монтажних робіт у літній період просто неба в умовах температури зовнішнього повітря понад +27 °С;
- утримання служби замовника і авторський нагляд;
- підготовку експлуатаційних кадрів;
- проектні та розвідувальні роботи.

Отже, визначення ціни будівельної продукції передбачає: по-перше, визначення обсягу будівельно-монтажних робіт відповідно до проекту на будівництво підприємств, будов і споруд; по-друге, обчислення кошторисних витрат на виконання проектного обсягу робіт із використанням кошторисних норм і цін; по-третє, розрахунок розміру прибутку за встановленою нормою.

4.4. Ціна тендерної пропозиції, порядок її визначення та проведення тендерів

Ціна тендерної пропозиції – ціна, за яку підрядник зможе виконати замовлення. Розраховується на підставі нормативної потреби в трудових і матеріально-технічних ресурсах, необхідних для здійснення проектних рішень щодо об'єкта замовлення та поточних цін на них.

Контракти на будівництво нових об'єктів та споруд, розширення, реконструкцію, технічне переозброєння діючих підприємств, капітальний ремонт об'єктів і споруд, реставрацію пам'яток архітектури та містобудування, що здійснюється за рахунок коштів державного бюджету, бюджетних позичок, державних позабюджетних фондів, коштів підприємств і організацій, понад 50 % статутного фонду яких належить державі, а також іноземних кредитів, що

залучаються під гарантії Кабінету Міністрів України, укладаються тільки за результатами торгів (тендерів).

Рішення про проведення тендерів приймається замовником за наявності достатніх інвестицій для здійснення будівництва або документально підтверджених фінансових гарантій щодо своєчасного одержання необхідних для виконання замовлення коштів. Замовлення на будівництво може розміщуватися шляхом проведення тендерів на виконання проекту в цілому, а за значного обсягу робіт – на спорудження комплексів, виконання черг, етапів будівництва, визначених проектною документацією. Не дозволяється поділ замовлення на частини з метою штучного зменшення вартості замовлення і уникнення проведення тендерів.

Ціна тендерної пропозиції визначається розрахунковим шляхом на основі нормативних потреб у трудових і матеріально-технічних ресурсах, що залучені до виконання замовника проекту, у поточних цінах. Для розрахунку ціни пропозиції претендента на будівництво об'єкта замовлення замовник надає претендентові (підрядникові) відомість обсягів робіт, що пропонуються, відомість ресурсів до неї з відповідними кошторисними цінами або без цін, або проектно-кошторисну документацію. У ціні пропозиції претендент (підрядник) визначає вартість підрядних робіт, які пропонуються до виконання.

Поточні ціни на матеріально-технічні ресурси претендент визначає на основі аналізу власної бази даних. При цьому вартість матеріальних ресурсів визначається, як правило, на рівні цін виробника, що склалися у регіоні.

До складу ціни пропозиції претендент (підрядник) також включає кошти на супутні витрати, необхідні для здійснення будівництва в цілому, які плануються на об'єкті замовлення. У ціні своєї пропозиції претендент (підрядник) враховує економічно обґрунтований прибуток, який він планує отримати від виконаних робіт. На розмір прибутку впливає кілька чинників, у тому числі:

- вид будівництва;
- технічна і технологічна складність будівництва;
- термін будівництва;
- спосіб фінансування будівництва;

- кон'юнктура ринку трудових ресурсів і будівельних організацій, які можуть виконати роботи на об'єкті замовника у даному регіоні та ін.

Підрядник визначає вартість підрядних робіт, які пропонуються до виконання. До складу цієї вартості підрядник включає як безпосередні, так і супутні витрати (прямі і накладні) на будівництво об'єкта замовлення, прибуток, кошти на покриття ризику, а також кошти на сплату податків, зборів, обов'язкових платежів. До складу ціни пропозиції підрядником враховуються кошти на додаткові витрати, пов'язані з виконанням будівельно-монтажних робіт у зимовий період, у тому разі коли таке планується. Вони враховують компенсацію додаткових витрат:

а) робочого часу робітників-будівельників і монтажників та робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів;

б) часу роботи будівельних машин і механізмів;

в) матеріальних ресурсів, спричинених їх підвищеними втратами;

г) на інші додаткові роботи, супутні виконанню будівельно-монтажних робіт у зимовий період.

Компенсація додаткових витрат робочого часу робітників-будівельників і монтажників та робітників, зайнятих на керуванні і обслуговуванні будівельних машин і механізмів, та часу роботи будівельних машин і механізмів, які пов'язані зі зниженням продуктивності праці під час виконання будівельно-монтажних робіт у зимовий період просто неба і в приміщеннях, що не обігріваються, розраховуються на підставі усереднених коефіцієнтів, наведених у табл. 4.3.

Таблиця 4.3 - Коефіцієнти до норм трудовитрат робітників-будівельників і монтажників, робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів, та нормативного часу роботи будівельних машин і механізмів

Група робіт	Температурні зони	
	I	II
1	1,06	1,08
2	1,08	1,10
3	1,09	1,13

Ці коефіцієнти враховують наступні фактори:

- обмеженість рухів робітників теплим одягом і незручністю роботи в рукавицях;
- погіршення видимості в зимовий період на робочому місці;
- утруднення в роботі, пов'язане з наявністю на робочому місці льоду та снігу;
- обмерзання взуття, матеріалів, конструкцій та інструментів;
- потреба в процесі роботи періодично очищати від снігу та льоду робоче місце, матеріали, інструмент тощо;
- витрати робочого часу, пов'язані з перервою в роботі для обігрівання робітників;
- зниження в зимовий період продуктивності будівельних машин та механізмів;
- наявність вітру на робочих місцях швидкістю до 10 м/сек, включно;
- ускладнення в технологічних процесах, викликані низькою температурою (зменшення площі постелі з розчину під час мурування з цегли, підготовка тимчасових споруд для обігрівання робітників, утеплення тимчасових водопровідних мереж та баків, застосування утеплених засобів транспортування бетону та розчину тощо).

Витрати підрядника на підготовку тендерної пропозиції відносяться на його накладні витрати. При формуванні ціни тендерної пропозиції кошти на покриття витрат підрядника на спорудження та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд з урахуванням можливості пристосування і використання для цих цілей існуючих та новозбудованих будівель і споруд сталого типу визначаються двома способами:

- калькуляційним методом за даними проекту організації будівництва;
- за усередненими відсотковими показниками за видами будівництва, що надаються Держбудом, із застосуванням до них знижувального коефіцієнта 0,85.

Вартість робіт, які супроводжуються виконанням будівельно-монтажних робіт у зимовий період, визначається за методом калькуляцій, який включає витрати на:

- розпушування мерзлих ґрунтів ;
- захист ґрунтів від промерзання;
- відтавання ґрунтів;

- застосування бетонів та розчинів швидкого тужавлення;
- введення в бетони та розчини спеціальних домішок;
- застосування електропрогрівання бетону;
- утеплення конструкцій;
- прогрівання конструкцій та виробів, кінців труб та кабелю;
- улаштування, розбирання та опалення звичайних тепляків;
- захист робочих місць від снігових заметів тощо;

- додаткові витрати, пов'язані з тимчасовим опаленням: використання постійних систем опалення, що забезпечуються тепловою енергією від енергосистем, блок-станцій і теплових станцій (котельних) для тимчасового опалення окремих закінчених начорно будівель (або їх частин) протягом опалювального періоду для проведення всередині будівель будівельних та монтажних робіт, які відповідно до технічних умов та правил виконання робіт потрібно виконувати в умовах плюсової температури, а також витрати теплової енергії на відігрівання і сушіння конструкцій, коли це потрібно за технічними умовами.

У розрахунках додаткових витрат, що пов'язані з тимчасовим опаленням, можливе застосування усереднених показників. Витрати матеріальних ресурсів, які спричинені їх підвищеними втратами під час виконання робіт у зимовий період, можуть визначатися за усередненими показниками, вираженими у відсотках до нормативної потреби в матеріалах для основних будівельно-монтажних та додаткових супутніх робіт у таких розмірах:

- для щебеню, гравію, піску, баласту, цегли, розчину – 0,5 %;
- для інших матеріалів (за винятком лісу, металу, труб, збірних будівельних конструкцій і деталей) – 0,2 %.

У складі ціни пропозиції претендент (підрядник) може враховувати кошти на додаткові витрати, пов'язані з виконанням будівельно-монтажних робіт у літній період просто неба, якщо таке планується.

Ці кошти в ціні пропозиції можна визначати за усередненим відсотковим показником, який становить 0,35 % від вартості будівельно-монтажних робіт.

Зазначені кошти є лімітом і сплачуються замовником підрядникові тільки за обсяги робіт, які виконуються у літній період просто неба за умови перевищення

гранично-припустимого рівня шкідливих чинників виробничого середовища та за наявності відповідних обґрунтувань (довідки відповідних установ) і розрахунків, виконаних на підставі положень Методичних рекомендацій з визначення додаткових витрат у розрахунках за виконані будівельно-монтажні роботи у літній період просто неба в умовах температури зовнішнього повітря понад +27 °С.

Розмір коштів на сезонні (зимові та літні) подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт, виконуваних в умовах, за які визначено компенсації, і врахованих у складі ціни пропозиції претендента, як правило, не повинен перевищувати кошторисного ліміту.

Вартість інших робіт та кошти на покриття інших витрат, які плануються на об'єкті замовлення, визначаються на підставі положень чинного законодавства, даних проекту, вихідних даних замовника щодо здійснення будівництва, умов виконання будівельно-монтажних робіт, розташування будівельної організації стосовно майданчика будівництва тощо.

У ціні тендерної пропозиції підрядник враховує економічно обґрунтований прибуток, що його він планує отримати від виконання робіт, які пропонуються.

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

- вид будівництва;
- технічна та технологічна складність будови;
- строки будівництва;
- спосіб фінансування будівництва;
- кон'юнктура ринку трудових ресурсів та будівельних організацій, спроможних виконати роботи на об'єкті замовлення в даному регіоні тощо.

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

- стадії проектування;
- виду будівництва;
- технічної та технологічної складності будови;
- строків будівництва;

- способів фінансування будівництва;
- оснащеності будівельної організації матеріально-технічними ресурсами, необхідними для виконання робіт на об'єкті замовлення, та наявності робітників відповідної кваліфікації тощо;
- виду договірної ціни, що пропонується за умовами тендеру.

Зазначені кошти враховуються:

- за твердої договірної ціни – як правило, в розмірі не більш ніж 1,5 %;
- за динамічної договірної ціни – як правило, не враховується;
- за періодичної договірної ціни – як правило, в розмірі не більш ніж 1,0 %.

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

- процесі вивчення проектної документації досліджується можливість виникнення ризиків, у процесі обчислення ціни пропозиції визначаються умови, що запобігали б виникненню ризикових ситуацій або компенсували б його втрати на такий випадок. Аналіз ризику має своєю метою розгляд можливих ризикових ситуацій, імовірність настання відповідних подій та втрат претендента, а також можливостей їх компенсації, що необхідно передбачити у контракті.

У розрахунку ціни, за яку претендент згоден виконати замовлення, враховуються всі види робіт згідно з переліком, у тому числі ті, які доручаються для виконання субпідрядниками. Претендент для кожного виду робіт визначає розцінку та його загальну вартість. Не врахована претендентом вартість окремих видів робіт не оплачується замовником окремо, а затрати на їх виконання вважаються врахованими у загальній ціні його тендерної пропозиції. До загальної ціни тендерної пропозиції включаться всі витрати претендента, у тому числі прямі та накладні витрати, прибуток, що його планує одержати претендент, а також витрати на оплату робіт, що передаються для виконання субпідрядниками.

Проведення тендерів організує замовник, який не повинен учиняти дискримінаційних дій щодо підрядників чи претендентів. До участі у тендерах не допускаються підрядники або їх участь у тендерах може бути припинена у разі,

коли вони визнані банкрутами або стосовно них порушено справу про банкрутство; перебувають у стадії ліквідації; припинили свою господарську діяльність; не мають ліцензії на виконання відповідних робіт в Україні; подали необ'єктивну інформацію про свою професійну готовність виконати замовлення, а також щодо наявності виробничих потужностей, фінансової надійності.

Існує три способи проведення тендерів. У разі очікуваної (розрахункової) вартості будівництва, що дорівнює або перевищує 200 тис. грн, тендери можуть бути відкритими, коли всі заінтересовані підрядники мають право подавати тендерні пропозиції; відкритими з попередньою кваліфікацією, коли тендерні пропозиції мають право подавати тільки претенденти, які за результатами попередньої кваліфікації допущені до участі у тендерах; закритими, коли тендерні пропозиції мають право подавати тільки ті підрядники, які одержали від замовника запрошення до тендерів.

Основним видом проведення тендерів є відкритий спосіб. Відкриті тендери з попередньою кваліфікацією претендентів проводяться у разі, коли кількість претендентів перевищує 6 осіб або коли це передбачено умовами тендерів. Закриті тендери проводяться у разі, коли: кількість підрядників, здатних виконати контракт, обмежено; витрати на проведення відкритих тендерів будуть не виправдано великими порівняно з вартістю замовлення; проведення відкритих тендерів недоцільне через інші причини (таємність, терміновість робіт тощо). У зазначених випадках замовник запрошує до участі у тендерах таку кількість підрядників, яка б забезпечила збереження конкуренції, але не менше як три підрядника. Рішення щодо проведення закритих тендерів приймається замовником за погодженням з органом, який забезпечує фінансування замовлення.

Важливе значення під час проведення тендерів має організаційна робота замовника. Підготовку і проведення тендерів забезпечує або сам замовник, або за його дорученням організатор, які формують тендерний комітет, до складу якого входять представники замовника, міністерств, інших центральних органів виконавчої влади, місцевих державних адміністрацій, виконавчих органів рад, проектних і громадських організацій тощо. Склад тендерного комітету затверджується замовником. Головою тендерного комітету є керівник підприємства, установи, організації – замовника тендерів або інша посадова особа, яка ним призначається.

Замовник або організатор здійснюють: публікацію оголошення про проведення тендерів або надсилання запрошень підрядникам; прийняття і реєстрацію заявок підрядників на участь у тендерах; розроблення документації щодо попередньої кваліфікації претендентів та надсилання її претендентам; організацію відвідування претендентами будівельного майданчика.

На тендерний комітет покладається: проведення попередньої кваліфікації претендентів; приймання, реєстрація та зберігання тендерних пропозицій (оферт) і прийняття рішень за результатами оцінювання; визначення переможця тендерів; документальне оформлення інформації щодо процедури і результатів проведення тендерів, підготовка звіту про проведення тендерів.

Замовник контролює хід роботи, пов'язаної з проведенням тендерів, вирішує найважливіші питання, що виникають у цьому процесі, затверджує протоколи засідань тендерного комітету, тендерну документацію, результати тендерів, розглядає скарги від претендентів, остаточні умови контракту з переможцем тендерів та підписує з ним контракт.

Оголошення про відкриті тендери та запрошення підрядників до участі у закритих тендерах або конкурентних переговорах дається замовником або організатором за умови готовності тендерної документації. Оголошення про тендери, крім вітчизняних газет і бюлетенів, підлягають обов'язковій публікації в офіційних міжнародних виданнях, якщо очікувана вартість замовлення перевищує 1 млн дол. США.

Публікація оголошення про відкриті тендери або відправлення запрошень підрядникам до участі у закритих тендерах повинні здійснюватися за 1–6 місяців до закінчення строку подання та реєстрації тендерних пропозицій залежно від складності замовлення і необхідного часу. Оголошення або запрошення повинні містити інформацію щодо пропозиції: назву, адресу, телефони замовника або організатора і тендерного комітету; назву і опис замовлення; джерело фінансування замовлення; строки, адресу і спосіб подання тендерних пропозицій (оферт) тощо.

У разі проведення відкритих тендерів з попередньою кваліфікацією претендентів тендерний комітет визначає склад інформації, яку повинні надати претенденти, готує і передає їм відповідні форми. Інформація, яка подається претендентами, повинна містити: копії документів, що засвідчують юридичний статус, місце реєстрації організації, копію ліцензії, довідку про щорічні обсяги

виконаних будівельно-монтажних робіт за останні 3 роки у вартісному відображенні; перелік основних будівельних матеріалів, які передбачається використати для виконання замовлення із зазначенням їх виробника; відомості про кваліфікацію та досвід спеціалістів, які братимуть участь у виконанні замовлення; звіт про фінансово-майновий стан, фінансові результати та баланс підприємства (претендента); пропозиції щодо залучення субпідрядників.

Після проведення попередньої кваліфікації складається список претендентів, які можуть взяти участь у тендері. їх кількість доцільно обмежити шістьма учасниками. Список затверджується замовником і кожному з претендентів, що залишилися у списку, надсилається офіційне запрошення взяти участь у тендері.

Тендерна документація повинна бути однаковою для всіх претендентів, а також дискримінаційною, однозначною для розуміння, містити вичерпну інформацію, необхідну для розроблення тендерних пропозицій, і не створювати ризику для підрядників за обставин та подій, які вони не можуть передбачати під час визначення ціни і на які не мають впливу.

Тендерна документація – це документи, що готуються замовником та безоплатно передаються в установленому порядку особам на відповідний запит для підготовки ними тендерних пропозицій щодо предмета закупівлі або його частини. Вона затверджується замовником та включає такі документи: інструкцію для претендентів, форму контракту, форму тендерної пропозиції (оферта), форми кваліфікаційної оцінки претендентів, проектну документацію, перелік робіт, інформацію щодо способу надання тендерного забезпечення. Передача претендентам тендерної документації здійснюється за відповідну плату.

Порядок укладання договору полягає у тому, що одна зі сторін направляє іншій свою пропозицію про укладання угоди (оферту), а інша сторона, отримавши оферту, приймає рішення укласти договір (акцепт). Відповідно особа, яка робить пропозицію, є оферентом, а особа, яка приймає пропозицію, акцептантом (адресатом).

Оферта – це пропозиція про укладання договору, що відповідає наступними обов'язковим вимогам:

- у пропозиції повинні бути вказані істотні умови договору, тобто пропозиція повинна бути досить визначеною;

- пропозиція повинна бути зроблена з наміром укласти договір з акцептантом, яким буде прийнята пропозиція;
- пропозиція повинна бути зроблена одній або кільком конкретним особам.

Оферта повинна відповідати вимогам, визначеним у тендерній документації. Кожен претендент може подати тільки одну тендерну пропозицію. Остання надається мовою, визначеною замовником у оголошенні та інструкції для претендентів. Тендерна пропозиція, що надається претендентом, повинна містити: два примірники заповненої форми тендерної пропозиції (оферти), тендерне забезпечення, два примірники заповнених форм кваліфікаційної оцінки, перелік робіт з розрахунком їх вартості, альтернативні пропозиції (якщо такі передбачені). Альтернативна пропозиція – це пропозиція, яка надається разом з основною і містить умови, що відрізняються від основної пропозиції.

Оферта складається з двох конвертів. У зовнішньому конверті міститься заявка на участь у торгах, копія платіжного документа, що підтверджує внесення першого завдатку, і внутрішній конверт, у якому знаходяться пропозиції претендента і банківська гарантія. Оферта може бути представлена листом, телеграмою, факсом, а також проектом договору, розробленого стороною, яка пропонує укласти договір.

Відповідь про згоду укласти договір на інших умовах, ніж ті, що запропоновані в оферті, не є акцептом. Така відповідь є, з одного боку, відмовою від акцепту, а з другого – новою офертою.

Договір вважаються укладеним, якщо оферент отримав акцепт у межах зазначеного в оферті строку. У разі відсутності строку для акцепту договір вважають укладеним, якщо оферент отримав акцепт до закінчення строку, встановленого законом або іншими нормативними актами. Пороте бувають випадки, коли строк для акцепту не визначений ні офертою, ні законом або іншими нормативними актами. У цьому разі договір буде вважатися укладеним, якщо отримання повідомлення про акцепт оферти здійснюється у нормально необхідний час, тобто час, необхідний для проходження листа, телеграми або іншої кореспонденції у дві сторони.

Для підтвердження серйозності намірів претендента взяти участь у тендерах ним надається відповідне тендерне забезпечення. Розмір тендерного забезпечення встановлюється замовником у обсязі не більше 1 % очікуваної (розрахункової) ціни замовлення. Замовник має право прийняти рішення про проведення тендерів без

надання претендентам тендерного забезпечення. Замовник має зазначити у тендерній документації спосіб надання тендерного забезпечення (у вигляді завіреного чека, векселя, гарантії банку, державних облігацій тощо). Замовник повертає претендентам їх тендерне забезпечення протягом 10 днів після прийняття одного з наступних рішень:

- невідповідність претендента кваліфікаційним вимогам;
- претендента не визнано переможцем тендерів;
- про дострокове припинення тендерів.

Порядок підписання та подання тендерних пропозицій.

Тендерні пропозиції підписуються особою або особами, уповноваженими підписувати ці документи, за порядком, встановленим інструкцією для претендентів, і подаються тендерному комітету за зазначеною замовником адресою. Замовник повинен терміново зареєструвати подані тендерні пропозиції із зазначенням дати і часу їх отримання та повідомити про це претендента способом, передбаченим у тендерній документації. Претендент зобов'язаний подати тендерну пропозицію у встановлений для цього строк. Претенденти мають право вносити зміни та відкликати свої тендерні пропозиції у письмовій формі до завершення кінцевого терміну їх подання, без втрати свого тендерного забезпечення.

Тендерний комітет складається з групи спеціалістів, призначених замовником відповідальними за проведення процедур закупівлі. До складу тендерного комітету не можуть входити посадові особи та представники учасників, їх близькі родичі, посадові особи об'єднань підприємств, їх представники і близькі родичі. Членами тендерного комітету є працівники замовника в кількості не менше як п'ять осіб. Керівництво роботою тендерного комітету здійснює його голова, який призначається рішенням замовника та є особою, що має право на підписання договорів про закупівлю. Голова тендерного комітету організовує його роботу і несе персональну відповідальність за виконання покладених на комітет функцій.

Розкриття конвертів з тендерними пропозиціями претендентів здійснюється тендерним комітетом у порядку, передбаченому інструкцією для претендентів. Під час розкриття конвертів перевіряється наявність усіх необхідних документів, правильність їх оформлення та оголошується найменування претендента, ціна тендерної продукції, ціна альтернативної пропозиції (якщо вона була передбачена) та інші відомості. Процедура розкриття тендерних пропозицій та оголошення їх

змісту оформляється протоколом, копію якого тендерний комітет повинен надати претендентам за їх проханням.

Після розкриття тендерних пропозицій і оголошення їх основних показників, тендерний комітет проводить детальне вивчення тендерних пропозицій, яке починається з визначення правомірності участі претендента у тендерах згідно з кваліфікаційними вимогами та відповідності тендерних пропозицій вимогам тендерної документації. У разі невідповідності претендента кваліфікаційним вимогам або невідповідності поданої ним тендерної пропозиції вимогам тендерної документації його тендерна пропозиція відхиляється.

Відповідальним етапом є оцінювання та порівняння тендерних пропозицій (оферт). Критерії оцінювання тендерних пропозицій визначаються в інструкції для претендентів. Це може бути: ціна виконання замовлення; терміни виконання замовлення; експлуатаційні витрати, пов'язані з використанням завершеного об'єкта; рівень використання місцевих матеріальних та трудових ресурсів; рентабельність, технічний рівень нових виробничих фондів, інші показники. Якщо ціна виконання замовлення, що запропонована у тендерних пропозиціях українських претендентів, перевищує ціну, запропоновану іноземним претендентом, не більше ніж на 15 %, то перевага у цьому вартісному показнику віддається вітчизняним претендентам (застосування преференційної поправки). Тендерні пропозиції претендентів після їх оцінювання та порівняння вносяться до списку у порядку визначених місць згідно з установленими критеріями.

Переможцем тендерів визначається претендент, який за оцінюванням та порівнянням тендерних пропозицій зайняв у списку перше місце. У разі відмови цього претендента від укладення контракту переможцем тендерів вважається претендент, що зайняв наступне місце. Якщо ціни всіх тендерних пропозицій перевищують ціну, орієнтовно визначену замовником, ці тендерні пропозиції можуть бути відхилені, а тендери визнано такими, що не визначили переможця.

Рішення про результати тендерів оформляється протоколом і затверджується замовником за погодженням з органом, який забезпечує фінансування замовлення у строк, передбачений умовами тендерів, але не пізніше ніж через 45 календарних днів з дня розкриття тендерних пропозицій. Повідомлення про акцепт тендерної пропозиції переможця торгів має бути надіслано йому не пізніше як через 3 дні після затвердження рішення про результати тендерів. Переможець тендерів після

одержання акцепту тендерної пропозиції надає замовнику гарантії виконання контрактних зобов'язань, після чого сторони остаточно узгоджують і укладають договір. Такий договір повинен містити:

- документ на основі якого визначені вартісні показники;
- вид ціни, що передбачена договором;
- порядок і термін уточнення договірної ціни;
- умови фінансування чи порядок проведення розрахунків за обсяг виконаних робіт;
- гарантії замовника і підрядника;
- інші вимоги, передбачені конкретним видом договору і Цивільним кодексом.

Договір, підписаний замовником, надсилається переможцю тендерів протягом 10 календарних днів після акцепту його тендерної пропозиції. Переможець тендерів зобов'язаний підписати договір протягом 14 календарних днів після його одержання від замовника. Після підписання контракту або визнання тендерів такими, що не визначили переможця, замовник повинен протягом не більше як 5 днів надіслати претендентам, які взяли участь у тендерах, але не стали переможцями, копію рішення про результати тендерів, а органу, який забезпечує фінансування замовлення, – відповідну інформацію.

Витрати на організацію та проведення тендерів проводяться за рахунок коштів замовника і враховуються у вартості будівництва. Кошторис на організацію і проведення тендерів складається та затверджується замовником за погодженням з органом, який забезпечує фінансування замовлення. Якщо тендери не відбулися або переможець не був визначений і в подальшому замовник відмовився від здійснення будівництва, витрати замовника на проведення тендеру відшкодовуються: підприємствами – за рахунок основної діяльності; управліннями (відділами) капітального будівництва місцевих органів виконавчої влади – за рахунок коштів місцевого бюджету; дирекціями підприємств, що будуються, – за рахунок коштів на будівництво або інших джерел, визначених органом, що створив зазначену дирекцію.

Запитання для перевірки знань

1. Які умови здійснення процесу ціноутворення у будівництві?
2. Що містить у собі система ціноутворення в будівництві?
3. Які види цін діють у сфері будівництва?

4. Що є основою для розрахунку договірної ціни на будівництво об'єкта?
5. Що входить до безпосередніх та супутніх витрат?
6. Якими методами розраховується вартість будівництва?
7. Як визначається кошторисна вартість будинків, споруд і комплексів?
8. Як визначається кошторисна вартість устаткування?
9. Як визначається кошторисна вартість будівельно-монтажних робіт?
10. Що таке кошторисна собівартість?
11. Що містять у собі прямі витрати?
12. Що містять у собі накладні витрати?
13. Яка структура витрат, що покриваються за рахунок планових нагромаджень?
14. Що таке ціна тендерної пропозиції (оферти)?
15. Як визначається ціна тендерної пропозиції та що входить до її складу?
16. Який порядок підписання та подання тендерних пропозицій?
17. Який склад тендерного комітету?
18. Як оцінюються та порівнюються тендерні пропозиції (оферти)?

Список джерел для поглибленого вивчення теми

1. Про ціни та ціноутворення: Закон України от 21.06.2012 № 5007-VI О ценах и ценообразовании / Відомості Верховної Ради. – 2013. – № 19-20
2. Про затвердження Положення про закупівлю товарів, робіт і послуг за державні кошти : Постанова КМУ № 921 від 17.10.2008.
4. Кошторисні норми України. Правила визначення вартості будівництва
5. Гойко А. Ф. Методика складання нормативів кошторисної вартості із застосуванням кореляційно-регресійного методу по укрупнених видах робіт об'єктів реконструкції житла / А. Ф. Гойко // Економіка та держава. – 2006. – № 12. – С. 28.
6. Жердецький П. Ф. Економіка будівельного комплексу : навч. посіб. / П. Ф. Жердецький, А. А. Пересада. – К. : Вища шк., 1992. – 271 с.

7. Пересада А. А. Управління інвестиційним процесом / А. А. Пересада. – К. : Лібра, 2002. – 472 с.
8. Пересада А. А. Інвестиційний процес в Україні / А. А. Пересада. – К. : Лібра, 1998. – 392 с.
9. Пересада А. А. Інвестиційний аналіз : підручник; 2-ге вид., перероб. та доп. / А. А. Пересада, Т. В. Майорова та ін. – К. : КНЕУ, 2008. – 544 с.
10. Ціноутворення у будівництві. – 2004. – № 12-2006. – № 1; 2006, - № 5.
11. Шилов Е. Й., Гойко А.Ф., Грищенко О.С. та ін. Складання кошторисної документації за допомогою укрупнених показників : навч. посіб. / Е. Й. Шилов, А. Ф. Гойко, О. С. Грищенко та ін. – К.: КНУБА, 2004. – С. 152.

ТЕМА 5.

ІНВЕТОРСЬКА КОШТОРИСНА ДОКУМЕНТАЦІЯ В БУДІВНИЦТВІ

План

- 5.1. Структура інвесторської кошторисної документації.
- 5.2 Порядок складання локальних кошторисів і відомостей ресурсів до них.
- 5.3. Порядок складання об'єктних кошторисів.
- 5.4. Розроблення локальних та об'єктних кошторисних розрахунків та розрахунків на окремі види витрат.

5.1. Структура інвесторської кошторисної документації

Проектно-кошторисна документація на нове будівництво розробляється з використанням положень Державних будівельних норм «Склад та зміст проектної документації на будівництво» (ДБН А.2.2-3:2014), «Настанова щодо виконання ремонтно-реставраційних робіт на пам'ятках архітектури та містобудування» (ДСТУ-Н Б В.3.2-4:2016) та «Настанова з визначення вартості будівництва» (Кошторисні норми України).

Основні правила складання інвесторської кошторисної документації передбачають:

- елементи будівництва;
- види інвесторської кошторисної документації;
- склад інвесторської кошторисної документації;
- порядок складання:
 - 1) локальних кошторисів та відомостей ресурсів до них;
 - 2) об'єктних кошторисів;
 - 3) локальних та об'єктних кошторисних розрахунків;
 - 4) кошторисних розрахунків на окремі види витрат;
 - 5) зведених кошторисних розрахунків вартості будівництва;
 - 6) зведення витрат;
 - 7) відомостей кошторисної вартості об'єктів, що входять до пускового комплексу;
- основні правила складання розрахунків вартості будівництва;

- додаткові вимоги до розроблення кошторисної документації на реконструкцію і технічне переоснащення підприємств, будівель і споруд;
- загальні правила оформлення інвесторської кошторисної документації.

Форми кошторисної документації дозволяють складати її в певній послідовності, поступово переходячи від дрібних до більш великих 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) 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 обслуговуючими 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 – 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 зі зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва або, у відповідних випадках, зі зведенням витрат і на які у встановленому порядку затверджується окремий титул будови.

Види інвесторської кошторисної документації

Для визначення кошторисної вартості будівництва проєктованих підприємств, будівель, споруд або їх черг складається інвесторська кошторисна документація таких видів.

Локальні кошториси є первинними кошторисними документами і складаються на окремі види робіт та витрат по будівлях і спорудах або по загальномайданчикових роботах на підставі обсягів, що визначилися під час розроблення робочої документації (робочих креслень).

Локальні кошторисні розрахунки складаються також на окремі види робіт та витрат по будівлях і спорудах або по загальномайданчикових роботах замість локальних кошторисів у тих випадках, коли обсяги робіт і розміри витрат остаточно не визначилися і підлягають уточненню.

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

Об'єктні кошторисні розрахунки об'єднують у своєму складі на об'єкт у цілому дані з локальних кошторисних розрахунків і локальних кошторисів та підлягають уточненню.

Кошторисні розрахунки на окремі види витрат складаються у тих випадках, коли необхідно визначити, як правило, в цілому по будові кошти, необхідні для відшкодування тих витрат, що не враховані кошторисними нормативами (наприклад: компенсація у зв'язку з вилученням земель під забудову; витрати, пов'язані із застосуванням пільг і доплат, встановлених урядовими

рішеннями, отриманням архітектурно-планувальних завдань, технічних умов, експертних висновків тощо).

Зведені кошторисні розрахунки вартості будівництва підприємств, будівель, споруд (або їх черг) складаються на основі об'єктних кошторисів, об'єктних кошторисних розрахунків і кошторисних розрахунків на окремі види витрат.

Зведення витрат – це кошторисний документ, що об'єднує зведені кошторисні розрахунки вартості будівництва промислового підприємства (споруди) або його черги та об'єктів іншого галузевого призначення.

Зведення витрат складається у випадках, коли одночасно з будівництвом виробничих об'єктів передбачається будівництво об'єктів житлово-цивільного призначення або бази будівельної індустрії, профтехучилищ, профілакторіїв, об'єктів підсобного сільського господарства та побутового обслуговування населення, міського наземного пасажирського транспорту, доріг, шляхопроводів та подібних інженерних споруд, а також об'єктів, будівництво яких здійснюється за рахунок коштів на виробниче будівництво.

Зведенням витрат можуть об'єднуватися два та більше зведених кошторисних розрахунків вартості на перелічені види будівництва.

Відомість кошторисної вартості будівництва об'єктів, що входять у пусковий комплекс, складається у тому разі, коли здійснення будівництва та введення в експлуатацію підприємства, будівлі або споруди передбачається окремими пусковими комплексами. Ця відомість містить у собі кошторисну вартість об'єктів, загальномайданчикових робіт та витрат, що входять до складу пускового комплексу.

Відомість кошторисної вартості будівництва об'єктів та робіт з охорони довкілля складається у тому разі, коли під час будівництва підприємства, будівлі або споруди передбачається здійснення заходів з 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.

Під час проектування підприємств та споруд, будівництво яких намічається здійснювати чергами, складаються: розрахунок вартості будівництва на повний

розвиток (зведення витрат на повний розвиток) підприємства та споруди; зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва першої черги; розрахунки вартості будівництва наступних черг; об'єктні розрахунки вартості.

Розрахунок вартості будівництва на повний розвиток входить до складу проекту на будівництво першої черги і містить у собі дані зі зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва першої черги та розрахунків вартості будівництва наступних черг.

Розрахунок вартості будівництва на наступну чергу складається на підставі даних з об'єктних розрахунків вартості.

Об'єктний розрахунок вартості складається на кожний з об'єктів, що намічається до будівництва у складі наступних черг.

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

У складі проекту розробляються:

- зведення витрат (за необхідності);
- зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва (розрахунок вартості будівництва);
- об'єктні та локальні кошторисні розрахунки;
- кошторисні розрахунки на окремі види витрат;
- кошториси на проектні та розвідувальні роботи.

У складі робочого проекту розробляються:

- зведення витрат (за необхідністю);
- зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва; об'єктні та локальні кошторисні розрахунки – об'єктні та локальні кошториси;
- відомості ресурсів до локальних кошторисів;
- кошторисні розрахунки на окремі види витрат;
- кошториси на проектні та розвідувальні роботи.

У складі робочої документації розробляються:

- об'єктні та локальні кошториси;
- відомості ресурсів до локальних кошторисів.

У процесі розроблення передпроектної документації (техніко-економічні обґрунтування і техніко-економічні розрахунки інвестицій, ескізні проекти) склад

інвесторської кошторисної документації може бути скороченим порівняно зі стадією проекту за умови забезпечення достовірності визначення вартості будівництва.

Одночасно в складі кошторисної документації розробляються відомість кошторисної вартості будов, що входять до пускового комплексу (якщо відповідно до завдання на проектування виділяються пускові комплекси), та відомість кошторисної вартості об'єктів і робіт з охорони довкілля (за наявності відповідної документації). Під час проектування підприємств та споруд, будівництво яких намічається здійснювати чергами, у складі кошторисної документації додатково розробляють об'єктні розрахунки вартості на кожний день.

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

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

У разі необхідності наводяться інші відомості про порядок визначення кошторисної вартості, характерні для даної будови (наявність об'єктів загального користування, документів про включення коштів на будівництво спільних об'єктів пропорційно до потреб у їх послугах тощо).

5.2. Порядок складання локальних кошторисів і відомостей ресурсів до них

Локальні кошториси та відомості ресурсів до них складаються в поточному рівні цін на трудові і матеріально-технічні ресурси.

Для складання локальних кошторисів застосовуються:

- ресурсні елементні кошторисні норми України;
- вказівки щодо застосування ресурсних елементних кошторисних норм;

- ресурсні кошторисні норми експлуатації будівельних машин і механізмів;
- поточні ціни на матеріали, виробы і конструкції;
- поточні ціни машино-години;
- поточна вартість людино-години відповідного розряду робіт;
- поточні ціни на перевезення вантажів для будівництва;
- правила визначення накладних витрат.

На конструкції роботи, які передбачаються в проекті (робочому проекті), за відсутності для них нормативів у чинних збірниках ресурсних елементних кошторисних норм організація, яка складає інвесторську кошторисну документацію, розробляє відповідні індивідуальні ресурсні елементні кошторисні норми, котрі затверджуються в складі проекту (робочого проекту).

Відомості ресурсів до локальних кошторисів містять дані, визначені на обсяг робіт, передбачених кошторисом, щодо трудомісткості та середнього розряду робіт, нормативної потреби в матеріально-технічних ресурсах, прийнятої в кошторисі.

До локальних кошторисів на придбання відомість ресурсів не розробляється.

Стосовно особливостей окремих видів будівництва, спеціалізації підрядних будівельних і монтажних організацій, структури проектної документації локальні кошториси складаються:

а) по будівлях та спорудах: на будівельні, спеціальні будівельні роботи, монтаж металоконструкцій, внутрішні санітарно-технічні роботи (водопровід, каналізація, опалення, вентиляція, кондиціонування повітря тощо), внутрішнє електроосвітлення, монтаж електросилових установок, технологічних трубопроводів, монтаж і придбання устаткування (включаючи монтаж металоконструкцій, пов'язаних з установленням устаткування в проектне положення), контрольно-вимірювальні прилади (КВП) і автоматику, слабкоструміві пристрої (зв'язок, сигналізація тощо), автоматизовану систему управління, промисловий зв'язок, фундаменти під устаткування, спеціальні основи, обмуровування та ізоляцію устаткування і трубопроводів, хімічні захисні покриття, канали, промислові печі та труби, гідромеханізовані, гірничопрохідницькі, гірничорозкривні та інші роботи, придбання приладдя, виробничого та господарського інвентарю, меблів та інші роботи;

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

Порядок розподілу робіт за локальними кошторисами має також забезпечувати можливість одержання кошторисної вартості пускових комплексів, технологічних вузлів та етапів робіт, виділених у проекті організації будівництва, і кошторисної вартості робіт та витрат на реконструкцію діючих цехів та об'єктів, що передбачається в проектній документації на розширення діючих підприємств.

У складі локальних кошторисів окремі конструктивні елементи будівлі (споруди), види робіт та пристроїв, як правило, групуються в розділи.

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

Виходячи зі згаданих принципів групування, локальний кошторис на:

- «будівельні роботи» може мати розділи: 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; інші розділи;

- «спеціальні будівельні роботи» може мати розділи: фундаменти під устаткування; спеціальні основи; канали і приямки; обмурування, футерування та ізоляція; хімічні захисні покриття тощо;

- «внутрішні санітарно-технічні роботи» може мати розділи: водопровід; каналізація; опалення; вентиляція та кондиціонування повітря тощо;

- «монтаж устаткування» може мати розділи: монтаж технологічного устаткування; технологічні трубопроводи; металеві конструкції (пов'язані з установленням устаткування) тощо.

Крім того, складаючи локальні кошториси, як правило, слід виділяти в окремі розділи роботи, що належать до підземної частини будівлі.

Припускається складання на один і той самий вид робіт двох і більше локальних кошторисів у разі проектування складних будівель та споруд, розроблення технічної документації для будівництва кількома проектними організаціями, а також формуванні кошторисної вартості по пускових комплексах.

Кошторисна вартість робіт на будівництво житлових будинків, перші (цокольні) і підвальні поверхи яких призначаються для розміщення магазинів, підприємств громадського харчування та культурно-побутового обслуговування (включаючи книгарні, аптеки тощо), а також житлових будинків з прибудованими до них (для розміщення вказаних підприємств) приміщеннями визначається локальними кошторисами, що складаються окремо для житлової та нежитлової частин будинку.

Віднесення витрат до житлової та нежитлової частин будинку здійснюється в такому порядку: до кошторисної вартості кожної з цих частин будинку (житлової та нежитлової) поряд з витратами на улаштування основних конструктивних елементів та на виконання робіт, що стосуються їх безпосередньо (стіни, перегородки, заповнення віконних і дверних отворів, підлоги, санітарно-технічні та електротехнічні пристрої, опоряджувальні роботи тощо), включаються також відповідні частки спільних для цих частин будинку витрат на виконання робіт нульового циклу (земляні роботи, фундаменти) і на улаштування даху в розмірах, пропорційних будівельним обсягам житлової та нежитлової (тільки вбудованої) частин будинку. Витрати на виконання робіт нульового циклу і на улаштування дахів і покриття по прибудованих до житлових будинків приміщеннях для вказаних підприємств зараховують цілком до кошторисної вартості будівництва нежитлової частини будинку.

Витрати на 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 у процесі експлуатації житлової та нежитлової частин будинку.

Витрати на технологічне устаткування вбудованих приміщень, господарський інвентар і пристосування для експлуатаційних потреб підприємств включаються до окремого кошторису і цілком 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 даних здійснюється розбирання конструкцій (металевих, залізобетонних тощо), знесення будівель та споруд,

внаслідок чого намічається 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 збирання, знесення (перенесення) будівель і споруд та інших робіт довідково наводяться зворотні суми. Зворотні суми позначаються окремим рядком під назвою «У тому числі зворотні суми» і визначаються на підставі номенклатури і кількості конструкцій, матеріалів і виробів, що одержують для наступного використання. Вартість таких конструкцій, матеріалів і виробів у складі зворотних сум визначається за поточними цінами за відрахуванням з цих сум витрат з доведення їх до придатного для використання стану. Вартість матеріалів, одержуваних у порядку супутнього добування, у разі неможливості використання їх на даному будівництві, але за можливості реалізації враховується за поточними цінами франкомісце заготівлі (франко – кар’єр для місцевих матеріалів і викопних; франко – лісосіка для деревини, одержуваної від вирубування лісу тощо).

У разі неможливості (підтвердженої відповідними документами) використання або реалізації матеріалів від розбирання або супутнього добування їх вартість у зворотних сумах не враховується.

У разі використанні устаткування, яке значиться в основних фондах і намічається до демонтажу та перенесення в будівлю, що будується (реконструюється), в межах діючого підприємства, яке розширюється, реконструюється або технічно переоснащується, в локальних кошторисах передбачаються тільки кошти на демонтаж і повторний монтаж цього устаткування, а балансова вартість самого устаткування позначається довідково за підсумком кошторису.

5.3. Порядок складання об’єктних кошторисів

Об’єктні кошториси складаються в поточному рівні на об’єкти в цілому шляхом підсумовування даних локальних кошторисів, з групуванням робіт та витрат у відповідних графах кошторисної вартості «будівельних робіт», «монтажних робіт», «устаткування, меблів та інвентарю», «інших витрат».

В об’єктних кошторисах за даними локальних кошторисів позначається кошторисна заробітна плата.

Якщо вартість об'єкта може бути визначена за одним локальним кошторисом, то об'єктний кошторис не складається. У цьому разі роль об'єктного кошторису виконує локальний кошторис.

Якщо поняття «об'єкта» і «будови» збігаються, то до зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва включаються також дані з таких локальних кошторисів.

Коли на один і той самий вид робіт складаються два або більше локальних кошторисів, то всі ці кошториси об'єднуються в об'єктному кошторисі до одного рядка під спільною назвою.

У об'єктному кошторисі по рядках та в підсумку наводяться показники одиничної вартості на 1 м³ об'єму, 1 м² площі будівель та споруд, 1 пог. м довжини мереж тощо.

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

Якщо в житлових будівлях розміщуються вбудовані, вбудовано-прибудовані або прибудовані приміщення підприємств (організацій) торгівлі, громадського харчування і комунально-побутового обслуговування, то об'єктні кошториси складаються окремо для житлових будівель та для вбудованих, вбудовано-прибудованих або прибудованих приміщень підприємств (організацій).

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

5.4. Розроблення локальних та об'єктних кошторисних розрахунків та розрахунків на окремі види витрат

Локальні та об'єктні кошторисні розрахунки розробляються замість локальних та об'єктних кошторисів у тих випадках, коли:

а) обсяги робіт і розміри витрат ще остаточно не визначилися і підлягають уточненню в процесі розроблення робочої документації (робочих креслень);

б) обсяги робіт, характер і методи їх виконання не можуть бути точно визначені під час проектування і уточнюються в процесі будівництва (окремі види робіт і конструктивні елементи підводної частини гідротехнічних споруд, будівель і споруд експериментального будівництва, будівель і споруд, що реконструюються,

технологічної частини об'єктів з новими видами виробництва, днопоглиблювальні і гірничопрорідницькі роботи тощо).

При цьому на підставі уточнених у процесі будівництва обсягів робіт складається об'єктний (локальний) виконавчий кошторис.

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 ескізного проекту, ТЕО інвестицій, проекту або робочого проекту, з використанням укрупнених ресурсних кошторисних норм та показників вартості будівництва, а також інших укрупнених нормативів.

За відсутності укрупнених кошторисних нормативів для складання кошторисних розрахунків застосовуються вартісні показники об'єктів-аналогів¹, а за їх відсутності або великої трудомісткості в застосуванні кошторисів об'єктів-аналогів припускається складання кошторисних розрахунків з використанням укрупнених показників вартості окремих конструктивних елементів та видів будівельно-монтажно робіт, обчислених за даними кошторисів до робочих креслень об'єктів, що мають у своєму складі аналогічні проектні рішення.

У кошторисних розрахунках для об'єкта, що проектується, за даними вартісних показників об'єктів-аналогів враховуються розбіжності в технологічних, конструктивних, об'ємно-планувальних, інших проектних рішеннях, розмірах накладних витрат шляхом зміни кошторисних даних об'єкта-аналога і приведення їх відповідно до нормам будівельного і технічного проектування (які діють на момент розроблення ескізного проекту, ТЕО інвестицій, проекту або робочого проекту) до характеристик об'єкта, що проектується. З цією метою вартість за кошторисом до робочих креслень об'єкта-аналога, прийнята за основу кошторисного розрахунку об'єкта, що проектується, коригується за окремими параметрами будівлі або споруди (зміни числа поверхів, ширини і довжини прогонів або кроків несучих конструкцій тощо) або за окремими конструктивними елементами і видах робіт (види заповнення отворів, підлоги, опоряджувальні роботи тощо). За необхідності до кошторису об'єкта-аналога включається цінова поправка для приведення вартісних показників об'єкта-аналога до поточного рівня.

Вибір одиниці виміру для складання кошторисних розрахунків за даними кошторисів до робочих креслень аналогічних об'єктів проводиться залежно від типу будівлі (споруди) або виду конструктивного елементу (виду робіт).

Наприклад, для будівель 1 м³ об'єму або 1 м² виробничої (загальної, робочої) площі; для підземних споруд або підземної частини будівель 1 м² площі забудови; для лінійних споруд 1 км довжини; для конструкцій перекриття або покриття 1 м² площі конструкцій тощо. Одиниця виміру, на яку наводиться вартість об'єкта-аналога, повинна найвірогідніше відбивати конструктивні і об'ємно-планувальні особливості об'єкта.

Кошторисні розрахунки на окремі види витрат складаються, якщо ці види витрат не враховані в кошторисних нормативах.

За наявності нормативів на окремі види витрат, виражених у відсотках від повної кошторисної вартості, кошторисні розрахунки не складаються.

Зведений кошторисний розрахунок 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 всі супутні витрати.

Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва розробляється в складі проекту або робочого проекту і затверджується у встановленому порядку.

До зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва включаються окремими рядками підсумки прямих і накладних витрат за всіма об'єктними кошторисними розрахунками, об'єктними кошторисами і кошторисними розрахунками 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 за графами, 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 за такими главами:

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 розвідувальні роботи.

Крім того, після підсумку глав 1-12 враховуються:

- кошторисний прибуток;
- 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 невраховані складовими вартості будівництва.

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

За наявності кількох видів завершених виробництв або комплексів, кожний з яких має по кілька об'єктів, всередині глави може бути здійснене групування за розділами, найменування яких відповідає назві виробництв (комплексів).

У разі відсутності об'єктів, робіт і витрат, що передбачаються відповідною главою, ця глава пропускається без зміни номерів наступних глав.

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

До глави 1 «Підготовка території будівництва» 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 витрат¹ 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 до користування в сільському, лісовому, рибному господарстві або для інших цілей, відповідно до проекту відновлення (рекультивациі) порушених земель. Ці кошти визначаються об'єктним кошторисним розрахунком (об'єктним кошторисом), що складається на основі проектних даних на рекультивацію.

У разі 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) зі 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 спорудження та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд, необхідних для забезпечення виробничих потреб будов, а також для розміщення та обслуговування робітників будівництва.

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);
- 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 та введенням об'єкта в експлуатацію.

Витрати, пов'язані з проведенням тендерів, визначає замовник. Розмір цих витрат, як правило, не перевищує 0,8 % від загальної кошторисної вартості будівництва

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 розвідувальні роботи» включаються: •/ кошторисна вартість проектно-вишукувальних робіт;

- кошторисна вартість експертизи проектно-кошторисної документації;
- витрати, пов'язані з випробуванням паль (та частина робіт, що виконуються проектно-розвідувальними організаціями).

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

- кошторисний прибуток;
- 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.

У складі зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва наводяться (у графіках 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 ризику всіх учасників будівництва, коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами;
- «Всього» по зведеному кошторисному розрахунку.

За підсумком зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва зазначаються:

- зворотні суми, що враховують вартість:

- матеріалів і деталей, 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 деталей, 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.

Сумарна (за підсумками об'єктних і локальних кошторисів) балансова (залишкова) вартість устаткування, що демонтується і переставляється в межах діючого підприємства, яке реконструюється і технічно переоснащується, – наводиться довідково тільки за підсумком зведеного кошторисного розрахунку;

- дані про пайову участь підприємств і організацій у будівництві об'єктів загального користування або загальновузлових об'єктів;

- підсумкові дані про розподіл загальної кошторисної вартості будівництва мікрорайону або комплексу житлових і цивільних будівель за напрямками капітальних вкладень у випадку, коли в складі цього будівництва передбачені вбудовані, вбудовано-прибудовані, прибудовані або окремо збудовані будівлі і споруди, що належать до різних напрямів капітальних вкладень (торгівля і громадське харчування, підприємства побутового обслуговування, комунального господарства тощо).

Кошторисна вартість споруд, пристроїв і окремих робіт, спільних для всіх 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 із благоустрою й озеленення території – пропорційно площам ділянок;

- решта спільних коштів – пропорційно загальній площі об'єктів.

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

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

У разі здійснення поточного ремонту, якщо вартість робіт може бути визначена за одним локальним або об'єктним кошторисом, зведений кошторисний розрахунок не складається. Роль зведеного кошторисного розрахунку у даному разі виконує відповідно локальний або об'єктний кошторис.

Зведення витрат складається на будівництво в цілому або його чергу.

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, якщо відповідно до чинних нормативних документів вони здійснюються за рахунок капітальних вкладень.

Основні правила складання розрахунків вартості будівництва

Розрахунок вартості будівництва, яке намічається здійснювати чергами, складається за формою зведеного кошторисного розрахунку з зазначенням у ньому вартості кожної з черг і загальної вартості.

Вартість першої черги в цьому документі вказується в рядку «Разом кошторисна вартість будівництва першої черги». До неї заносяться дані з кінцевого підсумку всіх граф зведеного кошторисного розрахунку (зведених кошторисних розрахунків) до проекту (робочого проекту) на цю чергу. Другим рядком вказуються зворотні суми.

Аналогічним чином до розрахунку вартості включаються дані з розрахунків вартості будівництва наступних черг.

У підсумковому рядку «Загальна вартість будівництва» у відповідних графах підсумовуються дані всіх черг, а в наступному рядку – всі підсумки зворотних сум.

Вартість будівництва другої і наступних черг визначається розрахунками вартості будівництва на кожну чергу, що складаються за формою зведеного кошторисного розрахунку. При цьому для аналогічних об'єктів і виробництв

максимально використовуються показники кошторисної вартості першої черги будівництва.

Розрахунок вартості будівництва другої і наступних черг базується на об'єктних розрахунках вартості, що складаються на окремі будівлі і споруди за формою, встановленою для об'єктних кошторисів, і на загальномайданчикові роботи за формою, встановленою для локальних кошторисів.

Об'єктні розрахунки вартості складаються в тому ж порядку, що й об'єктні кошторисні розрахунки.

Для складання розрахунків застосовуються укрупнені показники вартості будівництва, а також вартісні показники об'єктів-аналогів (m^2 загальної площі житла, 1 відвідання поліклініки, 1 ліжко-місце тощо).

За відсутності укрупнених нормативів можуть використовуватися вартісні показники об'єктів-аналогів, узяті з кошторисів, складених за робочими кресленнями раніше запроєктованих і збудованих об'єктів.

Вартість будівництва підприємства і споруди, що включається в розрахунки вартості другої і наступних черг будівництва, повинна визначатися за повною номенклатурою глав, встановленою для зведених кошторисних розрахунків вартості до проектів (робочих проектів) на будівництво.

Супутні витрати по решті глав зведеного кошторисного розрахунку нараховуються в порядку, встановленому для визначення кошторисної вартості будівництва.

Якщо на підприємство (споруду), що будується чергами, намічається виділяти чергами і капітальні вкладення на житлово-цивільне будівництво, базу будівельної індустрії та об'єкти міського наземного транспорту, то у складі проекту (робочого проекту) першої черги складається зведення витрат на повний розвиток підприємства (споруди) за формою, встановленою для зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва. У ній по рядках наводяться дані із зведених кошторисних розрахунків (зведення витрат) на будівництво першої черги, розрахунків вартості (по кожному виду будівництва) на другу і наступні черги, а також підводяться підсумки по кожній черзі та загальний підсумок.

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 і містить у собі кошторисну вартість об'єктів, робіт і витрат, що входять до складу цього комплексу.

Відомість складається тоді, 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 рішень.

У даній відомості, як правило, зберігається нумерація об'єктів, а також робіт і витрат, прийнята в зведеному кошторисному розрахунку.

У разі виділення 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 в процесі розроблення робочої документації. Після уточнення за робочими кресленнями 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.

У тому разі, 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 всіх робіт на будові, вартість таких об'єктів для включення до відомості кошторисної вартості будівництва пускового комплексу на стадії розроблення проекту (робочого проекту) визначається

кошторисним розрахунком. Під час наступного уточнення 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.

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 ресурсними елементними кошторисними нормами 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 у 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.

Загальні правила оформлення інвесторської кошторисної документації

Складаючи інвесторську кошторисну документацію, слід пронумерувати її у встановленому порядку.

Нумерація локальних кошторисів (локальних кошторисних розрахунків) проводиться під час формування 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) проводиться 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) за такою системою 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 в такому порядку:

– у локальних кошторисах (локальних кошторисних розрахунках) порядкові і підсумкові цифри заокруглюються до цілих гривень;

– в об'єктних кошторисах (об'єктних кошторисних розрахунках) підсумкові цифри з локальних кошторисів (локальних кошторисних розрахунків) зазначаються в тисячах гривень із заокругленням до двох 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 двох знаків після коми.

У такому ж порядку наводяться результати обчислень і підсумкові дані в розрахунках вартості будівництва.

Запитання для перевірки знань

1. Що передбачають правила складання інвесторської кошторисної документації ?
2. Які існують види інвесторської кошторисної документації ?
3. Який склад інвесторської кошторисної документації ?
4. Який порядок складання локальних кошторисів і відомостей ресурсів до них ?
5. Який порядок складання об'єктних кошторисів ?
6. У яких випадках замість локальних та об'єктних кошторисів розробляються локальні та об'єктні кошторисні розрахунки ?
7. Який порядок складання локальних та об'єктних кошторисних розрахунків?
8. Що таке «зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва» ?
9. З яких глав складається зведений кошторисний розрахунок ?
10. Які правила складання розрахунків вартості будівництва ?
11. Який порядок складання відомості кошторисної вартості будівництва об'єктів, що входять до пускового комплексу ?
12. Які загальні правила оформлення інвесторської кошторисної документації?

Список джерел для поглибленого вивчення теми

1. Кошторисні норми України. Правила визначення вартості будівництва
2. Жердецький П. Ф. Економіка будівельного комплексу: навч. посіб. / П. Ф. Жердецький, А. А. Пересада. – К. : Вища шк., 1992. – 271 с.
3. Інструкція про склад, порядок розробки, узгодження і затвердження проектно-кошторисної документації на капітальний ремонт житлових будівель (ВСН 55-87).
4. Пересада А. А. Управління інвестиційним процесом / А. А. Пересада. – К. : Лібра, 2002. – 472 с.
5. Пересада А. А. Проектное финансирование : учебник / А. А. Пересада, Т. В. Майорова. – К. : КНЕУ, 2007. – 767 с.

6. Рогожин П. С. Економіка будівельних організацій / П. С. Рогожин, А. Ф. Гойко. – К. : Видав, дім «Скарби», 2001.-448 с.

7. Сметное дело: справ пособие. – Строительство – современные технологии. – Ивано-Франковск, 2006. – 612 с.

8. Чернявський А. Д. Організаційне проектування: навч. посіб. / А. Д. Чернявський. – К. : МАУП, 2005 – 160 с.

9. Шилов Е. Й. Складання кошторисної документації за допомогою укрупнених показників : навч. посіб. / Е. И. Шилов, А. Ф. Гойко, О. С. Грищенко та ін. – К. : КНУБА, 2004. – 152 с.

Додатки

Додаток А

Зміст документу ДБН А.2.2-3-2014

СКЛАД ТА ЗМІСТ ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА
БУДІВНИЦТВО

1 Сфера застосування	1
2 Нормативні посилання	1
3 Терміни та визначення понять	2
4 Загальні положення	5
5 Техніко-економічне обґрунтування (ТЕО), техніко-економічний розрахунок (ТЕР)	8
6 Ескізний проект (ЕП)	9
7 Проект (П)	10
8 Робочий проект (РП)	11
9 Робоча документація (Р)	11
10 Кошторисна документація	12
Додаток А Перелік інших вихідних даних, які надаються замовником	13
Додаток Б Завдання на проектування. Перелік основних даних та вимог	15
Додаток В Склад техніко-економічного обґрунтування (ТЕО), техніко-економічного розрахунку (ТЕР)	17
Додаток Г Склад ескізного проекту (ЕП)	20
Додаток Д Склад проекту (затверджувальної частини РП) на будівництво об'єктів невиробничого призначення	21
Додаток Е Склад проекту (затверджувальної частини РП) на будівництво об'єктів виробничого призначення та лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури	24
Додаток Ж Склад робочої документації (Р)	29
Додаток И Склад основних даних і техніко-економічних показників об'єктів будівництва невиробничого призначення (житлових будинків)	30
Додаток К Склад основних даних і техніко-економічних показників об'єктів будівництва невиробничого призначення (громадських будинків)	31
Додаток Л Склад основних даних і техніко-економічних показників об'єктів виробничого призначення та лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури	32
Додаток М Бібліографія	34

Додаток Б

ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ

Згідно з ДБН А.2.2-3-2014 "Склад та зміст проектної документації на будівництво"

Терміни	Визначення
Передпроектні роботи	<p>Роботи, які можуть виконуватись до початку процесу проектування для визначення принципових об'ємно-просторових та містобудівних рішень:</p> <ul style="list-style-type: none"> - розробка попередніх концептуальних архітектурних пропозицій (фор-ескізи); - розробка пропозицій щодо розміщення об'єктів будівництва на земельних ділянках (обґрунтування місця розміщення, необхідної території та умов будівництва); - опрацювання інженерної характеристики об'єкта і складання опитувальних листів; - складання завдання на інженерні вишукування; - складання завдання на проектування; - обміри та обстеження будівель, які підлягають реконструкції, переоснащенню, розширенню, переплануванню або надбудові; - інші види робіт, необхідні для початку процесу проектування
Проектні роботи	Роботи, які пов'язані зі створенням проектної документації для будівництва
Проектна документація	Затверджені у встановленому порядку текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення, а також кошториси об'єктів будівництва
Містобудівна документація	Затверджені у встановленому порядку текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій
Стадії проектування	<p>Складові частини проектної документації:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ескізний проект (ЕП); - техніко-економічне обґрунтування (ТЕО); - техніко-економічний розрахунок (ТЕР); - проект (П); - робочий проект (РП); - робоча документація (Р)

Терміни	Визначення
Договір	Основний організаційно-правовий документ, який регламентує взаємовідносини між замовником та проектувальником
Ліцензія	Документ державного зразка, який засвідчує право ліцензіата на провадження зазначеного в ньому виду діяльності протягом визначеного строку за умови виконання ліцензійних умов
Інвестор	Юридичні (фізичні) особи України, іноземних держав, а також держави, які приймають рішення про вкладення власних, запозичених або залучених коштів в об'єкти будівництва та забезпечують фінансування їх спорудження
Інвестиції	Майнові та інтелектуальні цінності, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті чого створюється прибуток (доход) або досягається соціальний ефект
Замовник	Інвестор або інша юридична (фізична) особа, яка за дорученням інвестора видає замовлення на виконання проектно-розвідувальних робіт і на будівництво об'єкта, укладає договори (контракти), контролює хід будівництва, здійснює технічний нагляд, приймає закінчені роботи (послуги), проводить розрахунки та здає об'єкт в експлуатацію
Капітальні вкладення	Інвестиції у відтворення основних фондів і на приріст матеріально-виробничих запасів
Державні капітальні вкладення	Кошти Державного бюджету України, місцевих бюджетів, державних цільових фондів та кошти державних підприємств
Недержавні капітальні вкладення	Капіталовкладення, що здійснюються за рахунок коштів інвесторів з недержавними формами власності
Будова	Сукупність будинків та споруд (об'єктів), будівництво та реконструкція яких здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією із зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва, на яку у встановленому порядку затверджується титул будови
Черга будівництва	Визначена проектною документацією частина* будови (об'єкта) виробничого або цивільного призначення, яка після введення її в експлуатацію частково забезпечує випуск продукції або надання послуг за основною номенклатурою

Терміни	Визначення
Пусковий комплекс	Визначена проектною документацією частина будови (об'єкта) виробничого або цивільного призначення, яка після введення її в експлуатацію забезпечує випуск продукції або надання послуг на об'єктах підсобного та обслуговуючого призначення за відповідною супровідною номенклатурою і може експлуатуватися за розсудом інвестора до випуску продукції або надання послуг на повну проектну потужність за основною номенклатурою
Об'єкт будівництва	Окремий будинок або споруда (з усім устаткуванням, яке до них відноситься, інструментом і реманентом, галереями, естакадами, внутрішніми інженерними мережами водопостачання, каналізації, газопроводу, теплопроводу, електропостачання, радіофікації, підсобними і допоміжними надвірними будівлями, благоустроєм та іншими роботами і витратами), на будівництво, реконструкцію яких повинні бути складені окремо проект і кошторис. Якщо на будівельному майданчику за проектом (робочим проектом) споруджується тільки один об'єкт основного призначення, то поняття «об'єкт будівництва» збігається з поняттям «будова»
Об'єкт виробничого призначення	Об'єкти матеріального виробництва
Об'єкт цивільного призначення	Об'єкти житлового та комунального господарства, заклади охорони здоров'я, фізкультури, соціального забезпечення, освіти, культури, мистецтва, а також науково-дослідні та інші організації, зв'язані з розвитком науки
Нове будівництво	Будівництво комплексу об'єктів основного, підсобного та обслуговуючого призначення новостворюваних підприємств, будинків, споруд, а також філій і окремих виробництв, що здійснюється на вільних площах із метою створення нової виробничої потужності або надання послуг, які після введення в експлуатацію будуть знаходитись на самостійному балансі
Реконструкція	Перебудова існуючих** об'єктів виробничого та цивільного призначення, пов'язана з удосконаленням виробництва, підвищенням його техніко-економічного рівня та якості вироблюваної продукції, поліпшенням умов експлуатації та проживання, якості послуг, зміною основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність, функціональне призначення, геометричні розміри)

Терміни	Визначення
Технічне переоснащення об'єктів виробничого призначення	Комплекс заходів щодо підвищення техніко- економічного рівня окремих виробництв, цехів та ділянок на основі впровадження передової техніки та технології, механізації й автоматизації виробництва, модернізації та заміни застарілого і фізично зношеного устаткування новим, більш продуктивним, а також щодо удосконалення загальнозаводського господарства та допоміжних служб. Технічне переоснащення діючих підприємств здійснюється, як правило, без розширення виробничих площ за проектами і кошторисами на окремі об'єкти або види робіт
Тендер	Форма розміщення замовлення на виконання проектних робіт та будівництва об'єкта, що передбачає відбір підрядника шляхом оцінки його пропозицій і умов, за яких він згоден виконати замовлення
Конкурс	Форма розміщення замовлення на проектування на підставі висновків архітектурного конкурсу з метою відбору оптимального проектного рішення та проектувальника для даних умов

Навчальне видання

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

з дисципліни «ПРОЕКТНО-КОШТОРИСНА СПРАВА»

(для здобувачів вищої освіти спеціальності G19

Будівництво та цивільна інженерія)

(Електронне видання)

Укладач: УВАРОВ Павло Євгенович

Оригінал - макет

П.Є. Уваров

Підписано до друку _____

Формат 60×81¹/₁₆. Папір друкар. Гарнітура Times.
Друк офсетний. Умови друку арк. _____. Обл.-вид.л. _____.
Тираж 50 екз. Вид. № _____. Замовл. № _____. Ціна договірна.

Видавництво Східноукраїнського національного
університету імені Володимира Даля

Адреса видавництва: м. Київ, вул. Іоанна Павла II, 17

Телефон: +38(050) 218 04 78,

E-mail: vidavnictvosnu@gmail.com