



Кошторисна вартість будівництва

ЗМІСТ

1. Система ціноутворення в будівництві.

2. Кошторисна вартість будівництва об'єктів.

3. Структура кошторисної вартості будівництва та порядок визначення складових її кошторисних затрат.

Ціноутворення - складний механізм кон'юнктури товарного ринку. У ціні відбивається вся система ціноутворюючих факторів: динаміка витрат, показників результатів праці, інфляції, співвідношення попиту і пропозиції, монополізація ринку.

На даний час існує в основному дві системи ціноутворення:

1) централізоване, котре припускає формування цін державними органами на основі витрат виробництва;

2) ринкове, засноване на базі взаємодії попиту та пропозиції.

Ціноутворення є найважливішим напрямом економічної роботи на підприємстві. Перед усіма підприємствами, комерційними та некомерційними організаціями постає завдання визначення цін на свої товари, роботи та послуги. Від правильності встановлення цін багато в чому залежать обсяг реалізації продукції, рентабельність виробництва, інші показники діяльності і, як наслідок, конкурентоспроможність підприємства.

Основними завданнями системи ціноутворення в будівництві є:

1.

- забезпечення визначення вартості будівництва на всіх стадія інвестування;

2.

- підвищення ефективності капітальних вкладень, забезпечення економії фінансових та інших ресурсів, що досягаються за рахунок впровадження досягнень науки, техніки, передового вітчизняного і закордонного досвіду в будівельному виробництві, застосування нових матеріалів, виробів і конструкцій, організаційних заходів тощо.

Кошторисні норми – нормативно-технічні документи, що включають сукупність кошторисних нормативів, показників, положень, вимог, вказівок, інструкцій, настанов, методичних рекомендацій тощо, що використовуються при визначенні вартості будівництва.

Застосування кошторисних норм та нормативів з ціноутворення у будівництві є обов'язковим для визначення вартості будівництва об'єктів, що споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії.

Застосування кошторисних норм та нормативів з ціноутворення при будівництві об'єктів за рахунок інших джерел фінансування обумовлюється договором.

Формування, розроблення та затвердження кошторисних норм та нормативів з ціноутворення у будівництві при обчисленні вартості будівництва об'єктів, здійснюються Міністерством розвитку громад та територій України.

Мінрегіон своїм наказом від **01.11.2021 № 281** «Про затвердження кошторисних норм України у будівництві» затвердив Кошторисні норми України у вигляді двох Настанов:

КНУ «Настанова з визначення вартості будівництва».

КНУ «Настанова з визначення вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво».

Очікуємо зміни (в розробці). Настанова з визначення вартості наукових та науково-технічних робіт.



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

Сучасна система ціноутворення в будівництві містить:

- кошторисні нормативи;
- правила складання інвесторської кошторисної документації і визначення вартості будівництва.

Кошторисні нормативи - нормативні показники витрат ресурсів (трудовитрат, часу роботи будівельних машин та механізмів, витрат матеріалів, виробів і конструкцій), встановлені на прийнятні вимірники будівельних робіт, виражених у натуральних (фізичних) одиницях виміру; нормативні показники (вартісні, відсоткові, індексні, ресурсні) встановлені на прийнятні одиниці виміру робіт (послуг) у будівництві.

• 1.

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.

• 2.

До кошторисних норм України належать ресурсні елементні кошторисні норми (КНУ РЕКН):

- 1) на будівельні роботи (КНУ РЕКНб);
- 2) на монтаж устаткування (КНУ РЕКНму);
- 3) на ремонтно-будівельні роботи (РЕКНр);
- 4) на реставраційно-відновлювальні роботи (КНУ РЕКНрв);
- 5) на пусконаладжувальні роботи (КНУ РЕКНпн);
- 6) експлуатації будівельних машин та механізмів (КНУ РКНЕМ).

Укрупнені кошторисні норми (УКН) розробляються на підставі відповідних КНУ РЕКН і визначають кількість необхідних ресурсів на визначений вимірник окремих конструктивних елементів, видів робіт або на об'єкт.

При розробленні УКН можуть застосовуватися, у тому числі міжнародні системи вимірювання.

При визначенні вартості робіт за відсутності кошторисних норм, затверджених центральним органом виконавчої влади, можуть застосовуватися галузеві нормативні документи з ціноутворення, що прийняті відповідно до законодавства, саме.

Кошторисні норми підприємств розробляються та затверджуються підприємствами та організаціями за погодженням з базовою організацією з науково-технічної діяльності з питань ціноутворення у будівництві.

Індивідуальні кошторисні норми розробляються у складі інвесторської кошторисної документації на окремі конструкції та роботи на стадіях проект (П) та робочий проект (РП) у разі відсутності відповідних нормативів у кошторисних нормах.

Ці норми затверджуються у складі проектної документації на стадіях П та РП з обов'язковим проведенням відповідної експертизи і застосовуються тільки для об'єкта будівництва за даною проектною документацією.

На підставі цих норм і поточних цін на трудові і матеріально - технічні ресурси визначаються **прямі витрати** вартості будівництва.

Решта витрат, які враховуються у вартість будівництва, визначаються не за нормами, а **розрахунково**.

До таких витрат відносять:

- загальновиробничі витрати;
- кошти на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд або пристосування існуючих та новозбудованих будівель і споруд сталого типу;
- додаткові витрати при виконанні будівельно-монтажних робіт у зимовий та літній період;
- витрати на утримання служби замовника і авторський нагляд;
- проектні та вишукувальні роботи;
- кошторисний прибуток;
- кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій;
- кошти на покриття ризику та витрати пов'язаних з інфляційними процесами і таке інше.

Кошторисні нормативи повинні відповідати таким вимогам, що мають пряме відношення до визначення вартості будівництва:

відповідати основним завданням кошторисного нормування і ціноутворення в будівництві;

бути технічно і економічно обґрунтованими;

використовувати досягнення будівельної техніки і передовий досвід ведення будівництва;

мати максимальну простоту і зручність у використанні, давати можливість використання електронної обчислювальної техніки.

Вартість будівництва визначається:

на стадії проектування - у складі інвесторської кошторисної документації

на стадії визначення ціни пропозиції учасника процедури закупівель (договірної ціни, яка може встановлюватися твердою або приблизною (динамічною))

на стадії проведення взаєморозрахунків - шляхом уточнення окремих вартісних показників, визначених на попередніх стадіях, залежно від виду договірної ціни в порядку, обумовленому в договорі

2. КОШТОРИСНА ВАРТІСТЬ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТІВ

Ціна на будівельну продукцію розраховується у відповідності з Настовою з визначення вартості будівництва, яка діє з 08.11.2021 року.

Кошторисна вартість – це розмір коштів, які необхідні для будівництва, реконструкції або розширення об'єкту.

Кошторисна вартість будівництва, що визначається у складі інвесторської кошторисної документації, використовується для планування капітальних вкладень, фінансування будівництва, проведення тендерів.

Кошторисна вартість будівництва, яка відповідає капітальним вкладенням у будівництво, визначається зведеним кошторисним розрахунком.



**Кошторисна вартість об'єкта
будівництва складається**

будівельні роботи (будівельні роботи, монтаж устаткування, ремонтно-будівельні, реставраційно-відновлювальні та пусконаладжувальні роботи)

вартість устаткування, що монтується чи не монтується, меблів, інвентарю

інших витрат (витрати, що не включаються до вартості будівельних робіт і вартості устаткування, меблів та інвентарю)

$$Ц_{\text{буд}} = Ц_{\text{БР}} + Ц_{\text{устат}} + Ц_{\text{інш}}$$

Склад інвесторської кошторисної документації визначається залежно від стадії проектування та технічної складності об'єкта будівництва. На стадіях техніко-економічне обґрунтування (ТЕО), техніко-економічний розрахунок (ТЕР) та ескізний проект (ЕП).

Зведення витрат (у разі, коли будівництво передбачається здійснювати окремими чергами)

Зведені кошторисні розрахунки вартості об'єкта будівництва

Об'єктні та локальні кошторисні розрахунки

Кошториси на проектні та вишукувальні роботи

На стадії проекту (П) , згідно КНУ п3.8 складається:

зведення витрат (у разі, коли будівництво передбачається здійснювати окремими чергами)

зведені кошторисні розрахунки вартості об'єкта будівництва

об'єктні кошториси та об'єктні кошторисні розрахунки (за необхідності)

локальні кошториси, локальні кошторисні розрахунки (за необхідності)

відомості ресурсів до локальних кошторисів, локальних кошторисних розрахунків;

відомості ресурсів до об'єктних кошторисів, об'єктних кошторисних розрахунків;

відомості ресурсів до зведених кошторисних розрахунків вартості об'єкта будівництва;

кошторисні розрахунки

відомості кошторисної вартості об'єктів, що входять до пускового комплексу

кошториси на проектні, науково-проектні та вишукувальні роботи

На стадії робочого проекту (РП) , згідно КНУ п3.8 складається:

зведення витрат (у разі, коли будівництво передбачається здійснювати окремими чергами)

зведені кошторисні розрахунки вартості об'єкта будівництва

об'єктні кошториси

локальні кошториси

відомості ресурсів до локальних кошторисів

відомості ресурсів до об'єктних кошторисів

відомості ресурсів до зведених кошторисних розрахунків вартості об'єкта будівництва;

кошторисні розрахунки

відомості кошторисної вартості об'єктів, що входять до пускового комплексу

кошториси на проектні, науково-проектні та вишукувальні роботи

Згідно КНУ п. 3.9. Інвесторська кошторисна документація, складена на стадії **П** (затверджувальна частина стадії **РП**), затверджена у складі проектної документації, повинна достовірно визначати кошторисну вартість об'єкта будівництва та давати можливість забезпечити реалізацію рішень, що відображені у проектній документації.

На стадії **Р** можуть уточнюватись окремі об'єктні та локальні кошториси (на види робіт, об'єми по яких не було можливості достовірно визначити (див. пункт 3.27 Настанови)) та відомості ресурсів до них.

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

3. Структура кошторисної вартості будівництва та порядок визначення складових її кошторисних затрат

Кошторисна вартість - це сума кошторисної собівартості та кошторисного прибутку (планових накопичень). Таким чином, собівартість замовлення (проекту) оцінюється ще до початку робіт.

Вона є базою для розрахунку планової собівартості і дозволяє будівельному підприємству прогнозувати рівень своїх майбутніх витрат, а замовнику оцінити межі (максимальну вартість об'єкту), в яких може здійснюватися торг при укладанні договору з будівельним підприємством.

Кошторисна вартість будівництва визначається:

- на стадії проектування – кошторисна вартість будівництва в складі інвесторської кошторисної документації;
- на стадії визначення виконавця (проведення тендера) – договірна ціна.

Структура кошторисної вартості будівництва

Матеріали + ЗП осн. роб. + Експл. маш.



Кошторисна вартість будівельних робіт ($Ц_{бмр}$) за методами розрахунку і за економічним змістом ділиться на такі статті:

- прямі витрати ($ПВ$);
- загальновиробничі витрати ($ЗВ$);
- кошторисний прибуток ($Пк$);
- адміністративні витрати ($АВ$).

$$Ц_{БМР} = ПВ + ЗВ + Пк + АВ$$

Прямі витрати – це витрати, що безпосередньо пов'язані з технологічним процесом будівельного виробництва і розраховуються в розрізі окремих видів робіт на основі робочих креслень проекту і поточних цін.

Прямі витрати згідно п 3.12 та пп 4.1-4.13 КНУ включають такі складові:

$$ПВ = B_m + B_{zn} + B_{em}$$

кошторисна вартість будівельних матеріалів, виробів і конструкцій (B_m);

заробітна плата робітників, зайнятих безпосередньо на виконанні БМР (B_{zn});

вартість експлуатації будівельних машин і механізмів (B_{em}).

Кошторисна вартість будівельних матеріалів, виробів та комплектів у прямих витратах визначається на підставі нормативної потреби в них, розрахованої виходячи з обсягів робіт, передбачених проектною документацією, та відповідних поточних цін.

Поточні ціни на матеріальні ресурси приймаються на підставі проведеного замовником аналізу цін (при рівних якісних характеристиках) за обґрунтованою ціною матеріальних ресурсів, яка склалася на момент розроблення проектної документації та має бути не вищою за середню ціну у регіоні.

Поточні ціни на матеріальні ресурси для об'єкта будівництва визначаються **франко-приоб'єктний склад будівельного майданчика** і на встановлену одиницю виміру враховують такі елементи вартості:

- 1) відпускну ціну (в тому числі, вартість тари, упаковки і реквізиту та вартість вантажних робіт);
- 2) вартість транспортування;
- 3) заготівельно-складські витрати.

Кошторисні витрати на заробітну плату рахуються в локальних кошторисах окремо для:

- **робітників - будівельників і монтажників;**
- **робітників, зайнятих керуванням та обслуговуванням машин та механізмів;**
- **робітників, зайнятих керуванням та обслуговуванням автотранспортних засобів при перевезенні ґрунту та будівельного сміття.**

Розрахунок заробітної плати виконується на підставі нормативно-розрахункових трудовитрат і вартості людино-години відповідного середнього нормативного розряду робіт, які виконуються ланкою робітників-будівельників, монтажників та середнього нормативного розряду ланки робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин та механізмів.

Вартість людино-години робітників по об'єктах будівництва, що споруджуються за рахунок державних коштів, обчислюється з урахуванням положень, викладених у «Порядку розрахунку розміру кошторисної заробітної плати, який враховується під час визначення вартості будівництва», затвердженому наказом Мінрегіону від 20 жовтня 2016 року № 281 та зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 11 листопада 2016 року за № 1469/29599 (в редакції наказу Мінрегіону від 27 липня 2018 року № 196, зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 16 серпня 2018 року за № 931/32383).

Вартість експлуатації будівельних машин та механізмів у прямих витратах визначається виходячи з нормативного часу їх роботи, необхідного для виконання встановленого проектною документацією обсягу будівельних робіт, та вартості експлуатації будівельних машин та механізмів за одиницю часу їх застосування (машино-години) в поточних цінах.

Вартість машино-години в поточних цінах розраховується на підставі нормативних трудових і матеріальних ресурсів, наведених в КНУ РКНЕМ.

Час використання робітниками-будівельниками та монтажниками механізованого виробничого знаряддя (перфоратори, бензопили, вібратори поверхневі та глибинні, трамбівки пневматичні тощо) включено до норм трудовитрат робітників-будівельників та монтажників.

Загальновиробничі витрати — це витрати будівельної організації, до яких відносяться: витрати, пов'язані з управлінням та обслуговуванням будівельного виробництва; витрати на організацію робіт на будівельних майданчиках і вдосконалення технології; витрати на здійснення заходів з охорони праці на будівельних майданчиках; інші загальновиробничі витрати. Загальновиробничі витрати включаються до виробничої собівартості будівельних робіт.

Розрахунок загальновиробничих витрат включає **три блоки**:

1.

- кошти на заробітну плату працівників у загальновиробничих витратах;

2.

- відрахування на єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування згідно із законодавством

3.

- кошти на покриття решти статей загальновиробничих витрат.

Кошти на покриття решти статей загально виробничих витрат:

1. Витрати на управління та обслуговування будівельного виробництва.
2. Витрати на організацію робіт на будівельних майданчиках та вдосконалення технології.
3. Витрати на здійснення заходів з охорони праці на будівельних майданчиках.
4. Інші загально виробничі витрати.

Повний перелік статей додаток 10 «Перелік витрат, що враховуються у складі загально виробничих витрат» КНУ (Настанова з визначення вартості будівництва).

Кошти на зведення та розбирання тимчасових будівель і споруд

У кошторисній вартості об'єкта будівництва враховуються кошти на зведення та розбирання тимчасових будівель і споруд, необхідних для виконання будівельних робіт, а також для обслуговування працівників будівництва в межах будівельного майданчика, з урахуванням можливості пристосування і використання для потреб будівництва існуючих та новозбудованих будівель і споруд сталого типу.

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

Тимчасові будівлі і споруди поділяються на титульні та нетитульні.

Перелік тимчасових будівель і споруд наведено у додатку 9 Настанови.

Кошти на інші роботи та витрати (пп4.24-4.37)

Визначення розміру коштів на виконання будівельних робіт у зимовий період

Визначення розміру коштів на виконання будівельних робіт у літній період

Визначення розміру коштів на доплати працівникам будівельної організації у зв'язку з втратами часу на проїзд від місця розташування організації (збірного пункту) до об'єкта будівництва і назад.

Витрати з перевезення працівників будівельних організацій автомобільним транспортом враховуються у випадках, коли місце розташування будівельної організації (пункт збору) знаходиться на відстані більше 3 км від об'єкта будівництва, а міський або приміський транспорт відсутній або не забезпечує перевезення необхідної кількості працівників на будівництво у зазначений час

Кошти на відрядження працівників будівельних організацій на об'єкт будівництва

Кошти на здійснення науково-технічного супроводу (НТС) будівельних об'єктів при проектуванні та будівництві

В окремих обґрунтованих випадках за рішенням інвестора до зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва можуть включатись в обґрунтованому розмірі кошти на сплату відсотків за користування кредитами банків

Утримання служби замовника та інжинірингові послуги

Кошти на здійснення авторського нагляду проектними організаціями

Кошторисний прибуток – це кошти, що враховують економічно обґрунтовану величину прибутку підрядної організації від виконання будівельних робіт.

Розмір прибутку залежить від класу наслідків (відповідальності) об'єктів, що входять до складу комплексу (будови), складності виконання будівельних робіт, строків будівництва, умов його фінансування, кон'юнктури ринку трудових ресурсів та будівельних організацій, спроможних виконати будівельні роботи на об'єкті будівництва тощо.

Базою для обчислення прибутку є загальна кошторисна трудомісткість.

Розмір кошторисного прибутку визначається на підставі показників, наведених у додатку 25 Настанови.

Адміністративні витрати – це загальногосподарські витрати, які спрямовані на обслуговування та управління будівельною організацією.

Вони не включаються до собівартості будівельних робіт, а є складовою вартості будівельних робіт за будівельним контрактом. **Перелік витрат, що враховуються показниками при обчисленні адміністративних витрат, наведено у додатку 26 Настанови.**

В інвесторській кошторисній документації кошти на покриття адміністративних витрат будівельних організацій визначаються на підставі рекомендованих показників, виражених у гривнях в розрахунку на одну людино-годину загальної кошторисної трудомісткості, які наведені в додатку 27 Настанови, виходячи з класу наслідків (відповідальності) об'єкта.

Кошти на покриття ризиків всіх учасників будівництва

Кошти на покриття ризиків всіх учасників будівництва призначені на відшкодування:

1) збільшення об'ємів робіт спричиненого виконанням додаткових робіт та витрат, характер і методи виконання яких не можуть бути точно визначені під час проектування та уточнюються в процесі будівництва та виникнення додаткових витрат;

2) збільшення вартості об'єкта будівництва, спричиненого зміною будівельних норм та нормативних документів.

Розмір цих коштів визначається на підставі показників, які наведено в додатку 28 Настанови, або на підставі обґрунтованих розрахунків.

ПОКАЗНИКИ
розміру коштів на покриття ризиків всіх учасників будівництва для
врахування в інвесторській кошторисній документації

Таблиця 2 — Показники розміру коштів на покриття ризиків всіх учасників будівництва, які застосовуються у зведеному кошторисному розрахунку вартості об'єкта будівництва на стадії П

№ п/п	Види об'єктів будівництва	Показники в % до підсумку глав 1–12 по графі 7 зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва
1	2	3
I Будівництво, що здійснюється за індивідуальними проектами		
1	Об'єкти промисловості, гідроелектростанції, ядерні установки та об'єкти, призначені для поводження з радіоактивними відходами, метрополітени, тунелі різного призначення і крупні мости з опорами глибокого закладання на палях-оболонках або бурових палях, а також мости з залізобетонними прогоновими спорудами довжиною більше 80 м та металевими прогоновими спорудами довжиною більше 100 м, об'єкти меліоративного будівництва, морські гідротехнічні споруди (причали, моли і хвилерізи на глибині 13 м і більше), особливо складні технічно або архітектурно громадські будівлі та споруди	6,0
2	Об'єкти, що не включені в перелік об'єктів п. 1, об'єкти сільського господарства, транспорту та зв'язку, громадські будівлі та споруди крім житлових будинків	3,0
3	Житлові будинки	1,8
4	Інженерні мережі та благоустрій (у тому числі озеленення та вертикальне планування) за окремими проектами	3,0
5	Об'єкти реставрації	7,5
II Будівництво, що здійснюється за проектами повторного використання		
6	Об'єкти виробничого призначення	3,0
7	Громадські будівлі та споруди, житлові будинки	1,2

Кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами

Кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, призначені на відшкодування збільшення вартості трудових та матеріально-технічних ресурсів, спричинене інфляцією, яка може відбутися з моменту складання інвесторської кошторисної документації.

Кошти розраховуються виходячи зі строків будівництва, виду будівництва, структури робіт, вартості трудових та матеріально-технічних ресурсів, врахованих у локальних кошторисах (кошторисних розрахунках), та прогнозного зростання їх вартості, яке визначається на підставі прогнозних індексів цін виробників промислової продукції на наступні періоди, що встановлюються Кабінетом Міністрів України.
