

## Договірна ціна та особливості її узгодження

### 1 Договірна ціна та її види

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

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

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

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

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

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

**Періодичні договірні ціни** встановлюються відкритими і мають

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

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

## **2 Порядок формування договірної ціни**

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

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

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

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

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

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

При необхідності включають також кошти на:

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

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

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

$$V_{оп} = \frac{ЗПп}{Пснтрч} ,$$

(10.1)

де Вп.г. - вартість людино-години, що відповідає середньому нормативному розряду робіт, грн.;

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

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

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

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

$$V_{оп} = \frac{T_k \cdot ЗПп}{Пснтрч} ,$$

(10.2)

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

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

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

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

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

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

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

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

У ціні своєї пропозиції претендент (підрядник) може враховувати кошти на покриття ризику, пов'язаного з виконанням робіт, що пропонуються, розмір

якого залежить від сукупності цілого ряду факторів, у тому числі:

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

Зазначені кошти враховуються:

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

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

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

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

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

- а) ризик, пов'язаний з проектною документацією.

Слід враховувати імовірність того, що під час виконання контракту

виникатимуть непередбачені проектом роботи або передбачені в проекті обсяги робіт не відповідатимуть дійсності. Зменшення такого ризику можна досягти шляхом детальної перевірки технічної документації і усунення припущених помилок. При цьому особливу увагу слід приділяти проблемам, що можуть виникнути на будівельному майданчику: непередбачений стан ґрунту, наявність комунікацій, не нанесених на генеральному плані, тощо. Щоб уникнути таких ситуацій, претендент має перевірити, чи були проведені геологічні дослідження, і ознайомитися з їх висновками. Крім того, претенденту слід самостійно обстежити будівельний майданчик і з'ясувати із замовником всі необхідні питання. Основні дії претендента після виявлення ризику, пов'язаного з проектною документацією, слід спрямувати на те, щоб вимагати від замовника внесення необхідних змін у проектну документацію. Компенсацію ризику, усунути який немає можливості, слід враховувати в ціні пропозиції;

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

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

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

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

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

### **3 Особливості узгодження договірних цін**

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

До таких випадків, зокрема, належать:

*- особливі вимоги до технічних характеристик та якості матеріалів, виробів і конструкцій;*

*- технологічні умови здійснення будівництва.*

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

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

Якщо вартість матеріально-технічних ресурсів, пред'явлена



підрядчиком, вища за середнє збільшення цін по таких ресурсах в регіоні, рішення щодо рівня уточнених вартісних показників і джерел покриття різниці приймається замовником на основі відповідних обґрунтувань підрядчика.

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

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

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

При динамічній договірній ціні:

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

При взаєморозрахунках за обсяги виконаних робіт кошти на покриття витрат підрядчика на зведення або пристосування тимчасових будівель і споруд визначаються або на підставі виконавчого кошторису, погодженого із замовником, і фактично збудованих (пристосованих) будівель і споруд з урахуванням рішень проекту організації будівництва, або за відсотковими показниками, які надаються Держбудом, що обумовлюється контрактом. У разі, якщо кошти на покриття цих витрат при взаєморозрахунках визначаються за відсотковими показниками, зворотні суми встановлюються в розмірі 15% від

маси зазначених коштів.

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

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

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

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

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

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

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

Незалежно від виду договірної ціни і способів взаєморозрахунків при виявленні в розрахунках за виконані роботи (форми N КБ-2в "Акт приймання

виконаних підрядних робіт" та N КБ-3 "Довідка про вартість виконаних підрядних робіт та витрати, які були відповідно оформлені й оплачені за попередні періоди" безперечних помилок і порушень чинного порядку визначення вартості будівництва загальна вартість виконаних підрядних робіт підлягає уточненню з моменту виявлення зазначених помилок.

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

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

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

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