Міністерство освіти та науки України

Луцький національний технічний університет

ЦІНОУТВОРЕННЯ ТА КОШТОРИСНА СПРАВА В БУДІВНИЦТВІ

Конспект лекцій
для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
освітньо-професійної програми «Будівництво та цивільна інженерія»
галузь знань 19 Архітектура та будівництво
спеціальності 192 Будівництво та цивільна інженерія
денної та заочної форм навчання

Луцьк 2026

УДК 69.003.12
Ц 62

До друку
Голова навчально-методичної ради факультету архітектури, будівництва та дизайну _____ О.В. АНДРІЙЧУК

Електронна копія друкованого видання передана для внесення в репозиторій ЛНТУ
Директор бібліотеки _____ Н.П. ПОЛІЩУК

Затверджено вченою радою факультету архітектури, будівництва та дизайну ЛНТУ, протокол № ___ від «___»_____2026 р.

Розглянуто і схвалено на засіданні кафедри будівництва та цивільної інженерії ЛНТУ, протокол № ___ від «___»_____2026 р.

Завідувач кафедри будівництва
та цивільної інженерії _____ О.А. УЖЕГОВА

Укладачі: Д.Я. КИСЛЮК, к.т.н., доцент ЛНТУ.

Рецензент: В.П, САМЧУК, к.т.н., доцент ЛНТУ.

Відповідальний
за випуск: О.А. УЖЕГОВА, к.т.н., завідувач кафедри будівництва та цивільної інженерії ЛНТУ

Ц 62 **Ціноутворення та кошторисна справа в будівництві**: Конспект лекцій для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти освітньо-професійної програми «Будівництво та цивільна інженерія» галузь знань 19 Архітектура та будівництво спеціальності 192 Будівництво та цивільна інженерія денної та заочної форм навчання / Д.Я. Кислюк. – Луцьк : ЛНТУ, 2026. – 74 с.

© Д.Я. Кислюк, 2026

ЗМІСТ

Вступ..... 4

1. Особливості формування цін (ціноутворення) на будівельну продукцію 5

2. Кошторисні нормативи. Вказівки щодо застосування ресурсних елементних кошторисних норм (РЕКН)на будівельні роботи..... 17

3. Порядок складання локальних та об'єктних кошторисів і відомостей ресурсів до них..... 25

4. Складання зведених кошторисних розрахунків вартості будівництва..... 36

5. Вартість будівельної продукції..... 52

6. Особливості взаєморозрахунків за обсяги виконаних робіт..... 65

Контрольні запитання..... 72

Література..... 73

Вступ

Основним завданням ціноутворення в будівництві на сучасному етапі є підвищення ефективності капітальних вкладень, забезпечення фінансовими, матеріальними та людськими ресурсами, впровадження досягнень науки і техніки, передового вітчизняного та зарубіжного досвіду в будівельному виробництві, застосування нових матеріалів, виробів, конструкцій, новітніх технологій і організаційних заходів інвестування.

Забезпечення через систему ціноутворення в будівництві визначення вартості будівництва на всіх стадіях інвестування.

Кошторисна справа в сьогоднішніх умовах вимагають постійної уваги до контролю визначення: договірних цін, ефективності інвестицій і вибору найдоцільнішого варіанту при проведенні тендерів, собівартості будівельної продукту, рентабельності і прибутку будівельних організацій, оцінювання та облік основних фондів, оборотних засобів будівельних організацій.

ТЕМА 1. Особливості формування цін (ціноутворення) на будівельну продукцію

Загальні положення проектування об'єктів будівництва

Реалізація будівництва враховує розробку проектної документації на об'єкт. Спочатку розробляється проект (частина робочого проекту, що затверджується), проводиться узгодження, експертиза та затвердження документації, виділяється ділянка під будівництво об'єкта. Потім розробляється робоча документація з усіма специфікаціями на матеріали та устаткування, з об'єктним кошторисом на будівництво. Готується тендерна документація для конкурсного відбору будівельного підрядника, який здійснює будівництво об'єкта відповідно до затвердженої проектної документації, вимог будівельних норм. Потім проводиться введення об'єкта в експлуатацію. На етапі будівництва проектна організація здійснює авторський нагляд за проведенням будівельних робіт.

Експлуатація об'єкта забезпечує досягнення цілей інвестування, вкладені кошти окупляться до заданого терміну і об'єкт приносить запланований прибуток інвестору. До моменту фізичного або морального зносу об'єкт може бути ліквідований з утилізацією його конструкцій і устаткування, або перепрофільований під новий технологічний процес. В останньому випадку проектно-вишукувальна організація здійснює обстеження стану об'єкта, розробляє проект капітального ремонту або проект розширення, реконструкції і технологічного переоснащення основних фондів підприємства.

Проектні роботи – роботи, пов’язані зі створенням проектної документації, що складається з затверджених текстових та графічних матеріалів, якими визначаються містобудівні, об’ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення, а також з кошторисів об’єктів будівництва.

Починаючи проект необхідно скласти грамотний план майбутніх будівельних робіт.

Проектування - це складний процес, що полягає в розробці та погодженні робочої і технічної документації.

Проектні роботи - це комплекс робіт, які висвітлюють технічну сторону створюваного об'єкта і спрямованих на розробку ескізу, проектної, робочої та кошторисної документації, а також проходження державної експертизи та погодження всіх деталей з контролюючими органами. Проектні роботи дозволяють уникнути додаткових фінансових і тимчасових витрат, які могли б виникнути на етапі будівництва.

Скласти хороший проект самостійно, не вдаючись до допомоги фахівців, дуже складно, тому що це вимагає знання теорії та практичного досвіду реалізації - цим займаються спеціалізовані проектні організації.

Під час проектних робіт враховуються матеріали, що застосовуються при будівництві, плануванні і розташуванні об'єкта, розташування систем опалення, припливно-витяжної вентиляції, електричних систем і безліч інших деталей.

Проектування об'єктів починається з моменту участі проектної організації в розробці завдання на проектування. Завдання додається до заявки на виконання проектних робіт, яку розглядає керівництво проектної організації.

Завдання на проектування містить у документованій формі основні характеристики і показники проектованого об'єкта, що відображають обґрунтовані концепції, вимоги та побажання замовника.

Організація проектних робіт здійснюється керівництвом проектної організації. Планово-виробничий відділ аналізує завдання (заявки), які надійшли, і готує пропозиції про розподіл робіт між проектними підрозділами (відділами) - ПЛАНУВАННЯ (складається Календарний графік робіт).

На кожен об'єкт призначається головний інженер (архітектор) проекту, серед обов'язків якого - координація всіх видів робіт з проектною документацією на цей об'єкт.

Вихідна інформація містить:

- завдання на проектування;
- рішення місцевої адміністрації про виділення ділянки для будівництва об'єкта;
- топографо-геодезична зйомка ділянки будівництва;
- технічні умови на підключення до різних інженерних мереж, на проектування доріг, що примикають;
- наявні матеріали з інженерно-геологічних та інших вишукувань для будівництва.

Основні терміни та визначення

Основні терміни, які необхідно знати при проектуванні об'єктів будівництва (відповідно до різних нормативних та законодавчих документів –Законах України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про інвестиційну діяльність», «Про будівельні норми» тощо, нормативних документах – ДБН А.2.2-3, ДБН А.3.1-5 та інших):

Будівництво – сукупність будинків і споруд нового будівництва, (розширення, реконструкція або ремонту), яких здійснюються за єдиною проектно-кошторисною документацією і складаються з однієї або кількох черг будівництва.

Види будівництва - нове будівництво, реконструкція та капітальний ремонт.

Нове будівництво – будівництво будинків і споруд, яке здійснюється на нових майданчиках, за затвердженим проектом. Роботи ведуться до завершення і введення в дію об'єктів будівництва.

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

Реконструкція – здійснюване за єдиним проектом повне або часткове переустаткування будівельних об'єктів без будівництва нових і розширення діючих. Реконструкція, як правило, включає перепланування житлових будинків зі зміною основних техніко-економічних показників (числа й площі квартир, будівельного об'єму й загальної площі). При реконструкції житлових будинків,

виходячи зі сформованих містобудівних умов і діючих норм, можна виконувати надбудови, прибудови, добудови, підвищувати рівень інженерного обладнання, включаючи зовнішні мережі (крім магістральних), заміняти зношені й морально застарілі конструкції та інженерне обладнання на сучасні, більше надійні й ефективні, поліпшуючі експлуатаційні якості, а також здійснювати заходи, що поліпшують архітектурну виразність будинків, благоустрій прилягаючих до будинку територій.

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

Капітальний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних робіт, що передбачає заміну, оновлення і модернізацію конструкцій та устаткування будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю і руйнуванням, поліпшенням експлутаційних показників, планування будівлі і впорядкування території без зміни габаритів об'єкта.

Поточний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних робіт, що передбачає систематичну і своєчасну підтримку експлуатаційних якостей і запобігання передчасному зносу конструкцій і інженерного устаткування. Поточний ремонт повинен проводитися з періодичністю, що забезпечує ефективну експлуатацію будівлі з моменту завершення її спорудження (капітального ремонту, реконструкції) до моменту постановки на черговий капітальний ремонт або реконструкцію.

Всі будівельно-монтажні роботи діляться на:

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

Учасники будівництва:

Інвестор - юридична (фізична) особа, яка приймає рішення про вкладення власних, запозичених або залучених коштів в об'єкти будівництва та забезпечує фінансування їх спорудження.

Замовник - інвестор або інша юридична (фізична) особа, яка за дорученням інвестора видає замовлення на виконання проектно-вишукувальних робіт та на будівництво об'єкта, укладає договори підряду, контролює хід будівництва та здійснює технічний нагляд, приймає закінчені роботи, проводить розрахунки та здає об'єкт в експлуатацію.

Проектувальник - юридична (фізична) особа, яка виконує розробку проектної документації на підставі договору з замовником, що має в своєму складі відповідальних виконавців, які, згідно із законодавством, отримали кваліфікаційний сертифікат.

Експертиза проектів будівництва - робота, пов'язана з визначенням відповідності прийнятих проектних рішень вихідним даним на проектування, нормативно-правовим актам, будівельним нормам, стандартам і правилам. Експертиза є завершальним етапом розробки проектів будівництва.

Підрядник - юридична (фізична) особа, яка виконує та передає замовнику закінчені роботи (об'єкт будівництва), передбачені договором підряду.

Генеральний підрядник - підрядник, який залучає до виконання робіт третіх осіб (субпідрядників), залишаючись відповідальним перед замовником за результати їх роботи.

Субпідрядник - підрядник, який в порядку, визначеному договором підряду, і на підставі договору субпідряду, укладеного з генеральним підрядником, залучається до виконання робіт.

Розбіжності, що виникають між учасниками будівництва розглядаються розпорядником коштів та центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури. Остаточне рішення приймається в установленому законодавством порядку.

Будівля - різновид споруди, що складаються з несучих та огороджувальних або сполучених (несуче-огороджувальних) конструкцій, які утворюють надземні або підземні приміщення, призначені для життєдіяльності людей та виробництва продукції.

Будинок - різновид будівлі, призначеної, як правило, для проживання і обслуговування людей.

Споруди - штучно створений об’ємний, площинний або лінійний об’єкт, що має природні або штучні просторові межі, встановлений стаціонарно (нерухомо) відносно землі та призначений для досягнення певних цілей.

Об'єкт будівництва - будинок, будівля, споруда, їх частини.

Об'єкт виробничого призначення - об'єкт сфери матеріального виробництва (промисловість, сільське господарство, транспорт і зв'язок тощо).

Об'єкт невиробничого призначення - об'єкт житлового та комунального господарства, закладів охорони здоров'я, фізкультури, соціального забезпечення, освіти, культури, мистецтва, науково-дослідних та інших організацій, пов'язаних з розвитком науки, а також пам'ятників і монументів тощо.

Лінійний об'єкт інженерно-транспортної інфраструктури - різновид наземних, надземних або підземних лінійних споруд для пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів, передачі електроенергії тощо.

Визначення класу наслідків (відповідальності) об'єктів будівництва

Клас наслідків (відповідальності) будівель і споруд (далі - клас наслідків) – це характеристика рівня можливої небезпеки для здоров’я і життя людей, які постійно або періодично перебуватимуть на об’єкті або які знаходитимуться зовні такого об’єкта, матеріальних збитків чи соціальних втрат, пов’язаних із припиненням експлуатації або з втратою цілісності об’єкта.

Усі об’єкти поділяються за такими класами наслідків (відповідальності):

незначні наслідки - СС1;

середні наслідки - СС2;

значні наслідки - СС3.

Клас наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва визначається на

підставі Закону України «*Про регулювання містобудівної діяльності*» (ст.32), положень ДБН В.1.2-14:2018 «*Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд*» і з 01.12.2019 набув чинності ДСТУ 8855:2019 «*Будівлі і споруди. Визначення класу наслідків (відповідальності)*» (на заміну ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 «*Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва*»).

Будівлі або споруді присвоюється найвищий клас наслідків (відповідальності) по одній з характеристик можливих наслідків від відмови, які наведені в табл. 1.

Клас наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва вказують в завданні на проектування. Клас наслідків використовується для визначення обов'язковості проведення експертизи проектної документації і дозвільних процедур та розраховується під час розробки проектної документації (розрахунок надають в пояснювальній записці проектної документації на будівництво)

Клас наслідків (відповідальності) використовується для забезпечення надійності та конструктивної безпеки будинків, будівель, споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

Таблиця 1 - Клас наслідків (відповідальності) об’єктів

Клас наслідків (відповідальності)	Характеристики можливих наслідків від відмови об'єктів				
	Можлива небезпека, кількість осіб			Обсяг можливого економічного збитку, м.р.з.п.	Припинення функціонування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, рівень
	Для здоров'я і життя людей, які постійно перебувають на об'єкті	Для здоров'я і життя людей, які періодично перебувають на об'єкті	Для життєдіяльності людей, які знаходяться зовні об'єкта		
СС3 значні наслідки	понад 400	понад 1000	понад 50000	понад **50000**	загально-державний
СС2 середні наслідки	понад 50 до 400 (включно)	понад 100 до 1000 (включно)	понад 100 до 50000 (включно)	**понад 2500** до **50000** (включно)	регіональний, місцевий
СС1 незначні наслідки	до 50 (включно)	до 100 (включно)	до 100 (включно)	**до 2500** (включно)	**об’єктовий**
Примітка. Мінімальний розмір заробітної плати (м.р.з.п.) щорічно встановлюється у Державному бюджеті України на поточний рік.					

Клас наслідків визначається для кожного об'єкта - будинку, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх частин, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, в тому числі тих, які входять до складу комплексу. До складу комплексу (будівництва) можуть входити об'єкти, будівництво яких здійснюється за єдиною проектно-кошторисною документацією. Тобто проектування комплексу (будівництва), до складу якого входить декілька об'єктів, виконують на підставі вихідних даних, в тому числі і містобудівних умов і обмежень на комплекс (будівництво) в цілому. При цьому клас наслідків (відповідальності) такого комплексу не визначають.

Стадії проектування

Проектна документація може розроблятися в одну, дві, три стадії. Склад та зміст проектної документації на будівництво за стадіями проектування встановлюється ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво».

Замовник та генпроектувальник (проектувальник) приймають рішення щодо кількості стадій або стадійності проектування об'єктів будівництва, незалежно від класів наслідків (відповідальності) об'єктів.

Склад і зміст проектно-кошторисної документації залежать від стадії проектування.

Розрізняють такі стадії проектування:

- ескізний проект (ЕП);
- техніко-економічне обгрунтування (ТЕО);
- техніко-економічний розрахунок (ТЕР);
- проект (П);
- робочий проект (РП);
- робоча документація (Р).

ЕСКІЗНИЙ ПРОЕКТ (ЕП) розробляється на підставі вихідних даних для принципового визначення вимог до містобудівних, архітектурних, художніх, екологічних та функціональних рішень, підтвердження можливості створення об'єкта невиробничого призначення, його кошторисної вартості. Склад документації на стадії ЕП наведено в «ДБН А.2.2-3:2014 Склад та зміст проектної документації на будівництво», додаток Г.

Стадія ПРОЕКТ (П) розробляється для визначення містобудівних, архітектурних, художніх, екологічних, технічних, інженерних рішень об'єкту будівництва, його кошторисної вартості.

Розділи П необхідно подавати у чіткій і лаконічній формі, без надмірної деталізації, в складі і обсязі, достатніх для обґрунтування проектних рішень, визначення обсягів основних будівельних робіт, потреби в устаткуванні, будівельних матеріалах і конструкціях, а також визначення кошторисної вартості будівництва.

Склад документації на стадії П наведено в «ДБН А.2.2-3:2014 Склад та зміст проектної документації на будівництво», додатки Д і Е.

РОБОЧИЙ ПРОЕКТ (РП) розробляється для технічно нескладних об'єктів будівництва, а також об'єктів будівництва з використанням проектних рішень повторного використання.

Склад і зміст документації на стадії РП наведено в «ДБН А.2.2-3:2014 Склад та зміст проектної документації на будівництво», додатки Д і Е.

РОБОЧА ДОКУМЕНТАЦІЯ (Р) розробляється на підставі затвердженої попередньої стадії. Обсяг і деталізація робочих креслень мають бути доведені до необхідної кількості і рівня.

Склад і зміст документації на стадії Р (РД) наведено в «ДБН А.2.2- 3:2014 Склад та зміст проектної документації на будівництво», додаток Ж.

У разі одностадійного проєктування розробляється одна стадія РП, зміст і склад якої не залежить від класу наслідків (відповідальності) об'єкта.

У разі двостадійного проєктування:

1) для об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (**СС1**), а також комплексів (будов), до яких входять лише об'єкти з незначними наслідками (**СС1**) розробляються:

- стадія ЕП – для об'єктів невиробничого призначення або стадія ТЕР – для об'єктів виробничого призначення та лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури;
- стадія РП.

2) для об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми наслідками (**СС2**) та зі значними наслідками (**СС3**), а також комплексів (будов), до складу яких входить хоча б один об'єкт, що за класом наслідків (відповідальності) належить до об'єктів із середніми наслідками (**СС2**) та зі значними наслідками (**СС3**) розробляються:

- стадія П;
- стадія Р.

У разі тристадійного проєктування розробляються:

- стадія ЕП – для об'єктів невиробничого призначення або стадія ТЕО – для об'єктів виробничого призначення та лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури;
- стадія П;
- стадія Р.

Замовник і генпроектувальник (проектувальник) можуть прийняти обґрунтоване узгоджене рішення щодо зміни кількості стадій і стадійності проектування.

Для капітального ремонту об'єктів допускається здійснювати проєктування в одну стадію – РП.

Розробка проектної документації не є обов'язковою коли, при виконанні будівельних робіт з капітального ремонту об'єктів з незначними наслідками (СС1), ці роботи пов'язані виключно з поліпшенням експлуатаційних показників. У такому випадку допускається розробка тільки дефектного акту, в якому визначаються фізичні обсяги робіт та умови їх виконання, а також складається кошторисна документація, що має бути передбачено завданням на проектування.

Загальні положення щодо визначення вартості будівництва.

Ціна будівельної продукції визначається замовником і підрядником на основі укладання договору-підряду на будівництво конкретного об'єкту, по фактично виконаних роботах.

Договір підряду на капітальне будівництво - документ, відповідно до якого одна сторона (підрядник) зобов'язується своїми силами і засобами на замовлення другої сторони (замовника) побудувати і здати замовникові у встановлений строк визначений договором об'єкт відповідно до проектно-кошторисної документації або виконати зумовлені договором будівельні та інші роботи, а замовник зобов'язується передати підряднику затверджену проектно-кошторисну документацію, надати йому будівельний майданчик, прийняти закінчені будівельні роботи і оплатити їх.

Основним нормативним документом, який визначає правила визначення вартості будівництва є Настанова з визначення вартості будівництва затверджена Наказом Міністерства розвитку громад та територій* від 01.11.2021 №281 (далі - Настанова), зі змінами затв. Наказом від 30.04.2022 № 67 (Зміна №1) та Наказом від 01.12.2022 № 244 (Зміна №2).

Кошторисна вартість будівельних робіт – це сума коштів, визначена кошторисними документами, необхідна для виконання робіт відповідно до проекту.

Кошторисна вартість**,** визначена в кошторисній документації, є основою для фінансування робіт, а також відшкодування всіх витрат, необхідних для виконання всього обсягу будівельних робіт.

Стадії визначення вартості будівництва

Вартість будівництва визначається:

На стадії проектування - кошторисна вартість будівництва в складі інвесторської кошторисної документації. Складається інвесторська кошторисна документація на підставі об'ємів робіт, що визначені по робочим кресленням. Вартість робіт визначається за даними що надає Мінрегіонбуд України (кошторисні норми України, усереднені показники вартості та інше)

На стадії визначення виконавця робіт (проведення конкурсних торгів) - ціна учасника конкурсних торгів (підрядника). Складається кошторис (договірна ціна) на підставі об'ємів робіт визначених замовником. Або, якщо мова йде про деякі види капітальних ремонтів, для яких не потрібна розробка проектної документації, то об'єми робіт визначаються відповідно до дефектного акту. Вартість робіт може визначатися за кошторисними нормами України або за розрахунками підрядника

На стадії проведення взаєморозрахунків - уточнюються окремі вартісні показники, визначені в договірній ціні, в залежності від виду договірної ціни в порядку, обумовленому в договорі підряду. Складається кошторис (Акт виконаних робіт) на підставі об'ємів робіт визначених у договірній ціні. Вартість робіт визначається згідно умов договору.

Елементи та етапи будівництва

Форми кошторисної документації дозволяють складати їх в певній послідовності, поступово переходячи від дрібних до більш великих елементів будівництва.

Об'єкт → пусковий комплекс → черга будівництва →будова в цілому.

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

Пусковим комплексом є сукупність об'єктів (або їх частин) основного виробничого, допоміжного та обслуговуючого призначення, енергетичного, транспортного та складського господарств, зв'язку, інженерних комунікацій,

очисних споруд, благоустрою, охорони довкілля від забруднення та інших об'єктів, що є частиною будови або її черги, введення яких в експлуатацію забезпечує: випуск продукції або надання послуг в обсязі, передбаченому проектною документацією для даного пускового комплексу; умови праці, що відповідають чинним нормам.

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

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

Етапи будівництва

Процес будівництва умовно можна розділити на три основні етапи, реалізація яких зажадає грошових витрат

Підготовчо-організаційний етап - вибір і відведення земельної ділянки під будівництво, отримання технічних умов і містобудівних умов і обмежень, вихідних даних для проектування, підготовка ділянки під будівництво.

Проектування - укладення договорів на проектні і вишукувальні роботи, виконання робіт по проектуванню.

Будівництво - формування договору підряду, вибір підрядчика (проведення торгів), укладення договору підряду, підготовка будівельного майданчика, виконання робіт по будівництву, контроль за виконанням робіт, здача і приймання об'єкту в експлуатацію.

Структура вартості будівництва

Витрати, пов'язані з будівництвом підприємства, будівлі, споруди, поділяються на чотири групи (статті) за видами робіт і витратами:

- будівельні роботи;
- монтажні роботи;
- устаткування, меблі та інвентар;
- інші витрати.

Кошторисна вартість будівництва будівель і споруд складається із наступних елементів:

$$В_б=В_{бр}+В_{мпр}+В_у+Він$$

$В_б$ – вартість будівельної продукції,

$В_{бр}$ – вартість будівельних робіт,

$В_{мр}$ – вартість монтажних робіт,

$В_у$ – вартість технологічного устаткування,

$В_{ін}$ – інші витрати.

Кошторисна вартість будівельно-монтажних робіт розраховується як сума прямих і загально виробничих витрат:

$$В_{БМР}=ПВ+ЗВВ$$

ПВ – прямі витрати,

ЗВВ – загально виробничі витрати.

Прямі витрати враховують:

- заробітну плату робітників
- вартість експлуатації машин та механізмів
- вартість матеріалів, виробів та конструкцій.

ЗВВ включають:

- витрати на управління та обслуговування будівельного виробництва
- витрати на організацію будівельного майданчика та вдосконалення технології
- Інші ЗВВ.

Визначення ПВ і ЗВВ здійснюється при складанні локальних кошторисів.

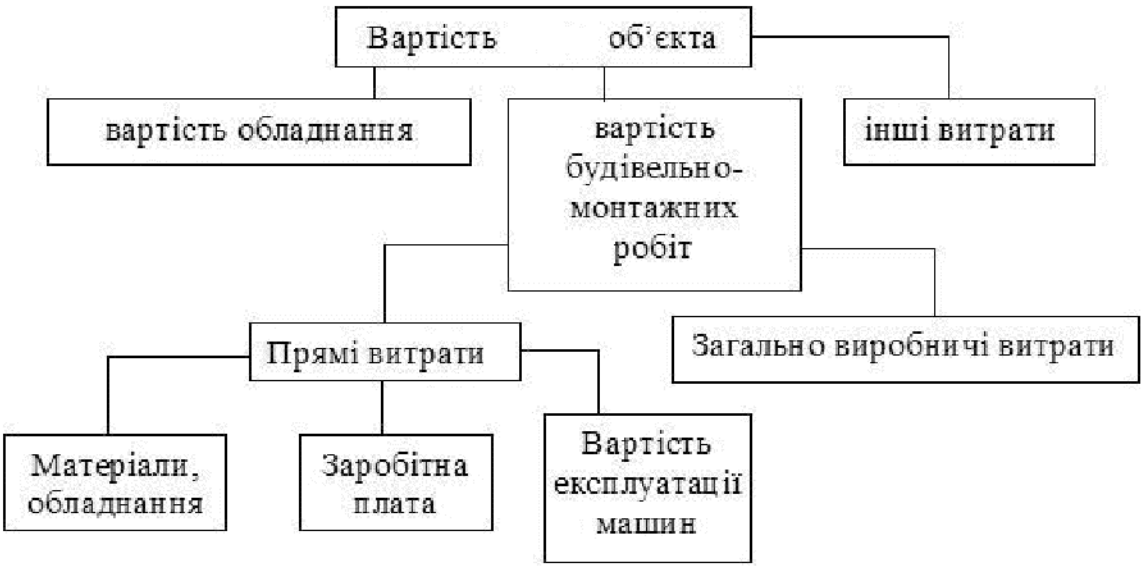

Рисунок 1.1 – Структура капітальних затрат

До складу будівельних робіт входять:

- земляні, кам'яні, зведення бетонних, дерев'яних, металевих конструкцій, опоряджувальні та інші роботи, пов'язані із зведенням будівель і споруд;
- влаштування внутрішнього інженерного устаткування будівель (водопровід, каналізація, опалювання, вентиляція, електроосвітлення і т. д.);
- роботи з будівництва зовнішніх мереж і споруд водопостачання, каналізації, тепло- і енергопостачання, газопроводів, і т. д.;
- роботи із впорядкування, озеленення;
- інші роботи, передбачені в збірниках ресурсних елементних кошторисних норм на будівельні роботи.

До складу монтажних робіт входять:

- роботи із складання і установки в проектне положення на місці постійної експлуатації всіх видів устаткування;
- прокладка ліній електропостачання і мереж до електросилових установок, приєднання і підготовка їх до здачі під наладку;

- прокладка технологічних трубопроводів;

- інші роботи, передбачені в збірниках ресурсних елементних кошторисних норм на монтажні роботи.

До вартості устаткування, меблів та інвентаря відносяться:

- витрати на придбання, доставку, запасні частини, тару, упаковку, реквізит та комплектацію всіх видів монтуючого і не монтуючого устаткування;

- витрати на шефмонтаж устаткування.

До інших витрат належать усі останні витрати, які не увійшли до вартості будівельних та монтажних робіт, а також обладнання та меблі.

Інвесторська кошторисна документація, її види та склад

Інвесторська кошторисна документація – це сукупність кошторисів, відомостей кошторисної вартості та відомостей ресурсів, складених на стадії розроблення проектної документації. Для визначення ціни будівельної продукції будівництва об'єкта в процесі підготовки пропозицій складають:

Локальні кошториси(ЛК) - є первинними кошторисними документами і складаються на окремі види робіт та витрат по будівлях і спорудах або по загальномайданчикових роботах на підставі обсягів, що визначаються при розробленні робочої документації (робочих креслень).

Локальні кошторисні розрахунки - складаються замість локальних кошторисів у тих випадках, коли обсяги робіт і розміри витрат остаточно не визначилися і підлягають уточненню при розробленні робочої документації або в процесі будівництва..

Об'єктні кошториси (ОК) 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 витрат, що не враховані кошторисними нормативами (наприклад: компенсації в зв'язку з вилученням земель під забудову; витрати, пов'язані із застосуванням пільг і доплат, встановлених урядовими рішеннями, отриманням містобудівних умов і обмежень забудови відповідної земельної ділянки, технічних умов щодо інженерного забезпечення об'єктів архітектури, експертних висновків тощо).

Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва (ЗКР) 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 робіт, витрати на придбання обладнання, меблів та інвентарю, а також усі супутні витрати.

Зведені кошторисні розрахунки вартості будівництва підприємств, будівель, споруд (або їх черг) складаються на підставі 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. Складається зведення витрат у разі, коли будівництво та введення в експлуатацію об'єкта будівництва передбачається окремими чергами. Зведення витрат може складається в тих випадках, коли одночасно з будівництвом виробничих об’єктів передбачається будівництво об’єктів житлово-цивільного призначення або бази будівельної індустрії. Зведення витрат може поєднувати два або більше кошторисних розрахунки вартості будівництва невиробничого призначення.

ТЕМА 2. Кошторисні нормативи. Вказівки щодо застосування ресурсних елементних кошторисних норм (РЕКН)на будівельні роботи

Система ціноутворення в будівництві

У даний час кошторисна вартість визначається на підставі державних будівельних норм України (ДБН), а саме Настанова з визначення вартості будівництва затверджена Наказом від 01.11.2021 №281.

Будівельні норми встановлюють основні правила визначення вартості нового будівництва, розширення, реконструкції, ремонту, а також реставрації, і мають обов'язковий характер при виконанні будівельних робіт здійснюється за рахунок бюджетних коштів або коштів підприємств державної форми власності.

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

Система ціноутворення у будівництві базується на кошторисних нормах, нормативах, розрахункових показниках і поточних цінах трудових та матеріально-технічних ресурсів.

Система ціноутворення у будівництві складається з цієї Настанови, Настанови з розроблення ресурсних елементних кошторисних норм, Настанови з визначення вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво, Настанови щодо визначення вартості наукових та науково-технічних робіт у будівництві, збірників кошторисних норм України, збірників укрупнених кошторисних норм, галузевих нормативних документів з ціноутворення, що прийняті відповідно до законодавства, кошторисних норм підприємств, індивідуальних кошторисних норм тощо.

В Україні прийнята однорівнева система ціноутворення. Це означає, що вартість будівельних робіт розраховується на дату складання кошторисної документації.

Для складання кошторисів існують комп'ютерні програми: «АВК-5», «ІВК», «Будівельні Технології: Кошторис 8», «Експерт-Кошторис» та інші.

Програмні комплекси дозволяють не тільки правильно та швидко визначати вартість будівництва, але й випускати документи, які призначені для задоволення виробничих потреб різних користувачів.

Програми дають можливість автоматично перераховувати кошториси, що розраховані за нормативною базою в поточних цінах, можливість створення та введення власної нормативної бази, забезпечують автоматичний розподіл обсягів робіт на виконавців.

Кошторисні норми і види кошторисних нормативів

Кошторисні нормативи - це узагальнена назва кошторисних норм, що об'єднують в окремі збірники (нормативно-технічні документи). Включають сукупність кошторисних норм, показників, положень, вимог, вказівок, інструкцій,

настанов, методичних рекомендацій тощо, що використовуються при визначенні вартості будівництва.

Кошторисні нормативи поділяються на такі види:

- КНУ РЕКН (кошторисні норми України ресурсні елементні кошторисні норми);
- Укрупнені кошторисні норми (УКН);
- Кошторисні норми підприємств;
- індивідуальні ресурсні кошторисні норми.

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

1) на будівельні роботи (далі — КНУ РЕКНб);

2) на монтаж устаткування (далі — КНУ РЕКНму);

3) на ремонтно-будівельні роботи (далі — КНУ РЕКНр);

4) на реставраційно-відновлювальні роботи (далі — КНУ РЕКНрв);

5) на пусконалагоджувальні роботи (далі — КНУ РЕКНпн);

6) експлуатації будівельних машин та механізмів (далі — КНУ РКНЕМ).

Кожен Збірник ресурсних елементних кошторисних норм (РЕКН) містить технічну частину і таблиці норм з показниками ресурсів. Технічні частини до збірників містять вказівки щодо порядку застосування норм, правила обчислення обсягів робіт і коефіцієнти до норм, що розширюють умови застосування норм.

Опис робіт, передбачених нормами, містить короткий перелік складу основних процесів виконання робіт. У короткому списку складу робіт дрібні, допоміжні та супутні операції, як правило, не згадані, але нормами враховані.

Групи норм збірників об'єднані в таблиці. Опис складу робіт і одиниці виміру приведені для групи в цілому. Норми зашифровані трьома числами через тире, наприклад,

16-4-3, де:

- перше число - номер збірника РЕКН;
- друге число - номер групи;
- третє число - номер норми.

Ресурсна кошторисна норма складається з наступних елементів:

- найменування;
- складу робіт;
- вимірювача;
- середнього розряду робіт, визначеного для ланки робітників;
- витрат праці робітників-будівельників, люд.-год .;
- витрат праці машиністів, люд.-год .;
- переліку будівельних машин і механізмів (далі машини), механізованого інструменту та часу їх роботи, маш.-год .;
- витрати будівельних матеріалів, виробів та конструкцій, в фізичних одиницях виміру (т, кг, л, м3, м2 і тощо), необхідних для виконання певного виду робіт.

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

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

До галузевих нормативних документів з ціноутворення та кошторисних норм підприємств прирівнюються у тому числі стандарти організації України з питань ціноутворення у будівництві (СОУ), що прийняті відповідно до законодавства. Наприклад, норми Укравтодору.

Індивідуальні ресурсні елементні кошторисні норми розробляються в складі інвесторської кошторисної документації на окремі конструкції та роботи, передбачені в проектній документації на стадіях проект (далі - П) і робочий проект (далі РП), при відсутності відповідних норм у чинних збірниках РЕКН.

Індивідуальні кошторисні норми розробляються на окремі конструкції та роботи для об'єкта будівництва за даною проектною документацією у разі відсутності відповідних нормативів у кошторисних нормах. Рішення щодо розроблення індивідуальних ресурсних елементних кошторисних норм приймається замовником будівництва та оформлюється технічним завданням.

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 по даній проектної документації.

Кодування кошторисних норм України (РЕКН)

Згідно листа Міністерства розвитку громад та територій України з 2023 року прийняті єдині умовні позначки при посиланні на кошторисні норми України:

- Збірники РЕКН на будівельні роботи (КНУ РЕКНб) – КБ (до 2023 року – Е, ЕН, ЕД)
- Збірники РЕКН на ремонтно-будівельні роботи (КНУ РЕКНр) – КР (до 2023 року – РН)
- Збірники РЕКН на монтаж устаткування (КНУ РЕКНму) – КМ (до 2023 року – М)
- Збірники РЕКН на реставраційно-відновлювальні роботи (КНУ РЕКНрв) – КВ (до 2023 року – В)
- Збірники РЕКН на пусконалагоджувальні роботи (КНУ РЕКНпн) – КП (до 2023 року – П)
- Збірник ресурсних кошторисних норм експлуатації будівельних машин та механізмів (КНУ РКНЕМ) – КБМ (до 2023 року – СН)

Кошторисною нормою називається сукупність ресурсів (трудовитрат, часу експлуатації будівельних машин і механізмів, витрат матеріалів, виробів і конструкцій), необхідних для виконання певного виду робіт, встановлених на прийняту одиницю вимірювання робіт (вимірник) і виражених у натуральних (фізичних) величинах:

- витрати праці робітників-будівельників, машиністів (люд.-год);
- середній розряд робіт, визначений для ланки робітників-будівельників;
- час роботи будівельних машин і механізмів (маш.-год);
- витрати будівельних матеріалів, виробів і конструкцій (т, кг, л, $м^3$, $м^2$ і в інших натуральних одиницях вимірювання)

Кошторисною нормою передбачене виконання повного комплексу операцій, необхідних для виконання певного виду робіт.

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

ПРИКЛАД. Ресурсна елементна кошторисна норма на будівельні роботи.

Приклад норми 15-23-1.

Обґрунтування:

15 – збірник «Оздоблювальні роботи».

23 – група «Облицювання поверхні всередині будівель штучними плитками».

1 - Номер розцінки в групі.

Найменування норми: Гладке облицювання плитками керамічними глазурованими стін, стовпів, пілястр і укосів [без карнизних, плінтусних і кутових плиток] без установлення плиток туалетного гарнітура по цеглі і бетону.

Шифр ресурсу	Найменування ресурсу	Одиниця виміру	15-23-1
1	2	3	4
1	Витрати труда робітників-будівельників	люд.год	325,72
2	Середній розряд робіт		3,7
3	Витрати труда машиністів	люд.год	0,35
	Машини та механізми		
203-0101	Автонавантажувачі, вантажопідйомність 5 т	маш.год	0,04
203-1080	Підіймачі щоглові будівельні, вантажопідйомність 0,5 т	маш.год	0,31
	Матеріали		
111-0181	Цвяхи будівельні з плоскою головкою 1,8х60 мм	т	–
111-0256	Плитки керамічні глазуровані для внутрішнього облицювання стін гладкі білі без завалу	$м^2$	100
111-0302	Комплекти для туалетної кімнати Т-7	комплект	–
111-0874	Сітка дротяна ткана з квадратними чарунками № 05 без покриття	$м^2$	–
111-1305	Портландцемент загальнобудівельного призначення бездобавковий, марка 400	т	0,04
111-1608	Дрантя	кг	0,5
142-0010-2	Вода	$м^3$	0,465
1425-11700	Розчин готовий опоряджувальний цементний 1:3	$м^3$	1,5

Склад робіт:

1.Набивання на дерев'яні поверхні сітки з дроту і влаштування підготовчого шару з нарізуванням борозен [норми 2,4].

2.Сортування плиток.

3.Облицювання поверхонь.

4.Перерубування плиток і підточування крайок.

5. Заповнення швів.

6. Розпудрювання облицьованих поверхонь.

7. Очищення і промивання облицьованої поверхні.

Вимірювач: 100 м2.

Вказівки до застосування кошторисних норм

В «Вказівки щодо застосування ресурсних елементів кошторисних норм» (РЕКН)на будівельні роботи приводяться загальні положення по використанню норм до відповідної групи збірників, а саме:

- порядок застосування норм відповідної групи збірників;
- опис структури норми;
- коефіцієнти, які враховують особливі умови виконання робіт;
- норми втрат і відходів матеріалів при виконанні будівельних робіт;
- норми оборотності матеріалів, які використовуються неодноразово, та інші.

1. РЕКН на будівельні роботи призначені для:

а) визнання складу і кількості ресурсів при здійсненні як нового будівництва, так і реконструкції діючих підприємств, будівель і споруд;

б) розробки укрупнених норм до конструктивних елементів та видах робіт;

в) визначення прямих витрат в інвесторському кошторисі для розрахунків за виконані роботи.

2. РЕКН на будівельні роботи є обов'язкові для будівництва, що здійснюються за рахунок державних коштів. При будівництві за рахунок інших джерел фінансування обумовлюється контрактом.

3. Отримані на підставі РЕКН дані про склад та обсяг ресурсів можуть бути використані для визначення тривалості робіт, складання різної технологічної документації та встановлення норм списання матеріалів.

5. Норми на окремі види робіт та конструкції, які відсутні в збірниках РЕКН, необхідно розробити додатково та затвердити у складі проекту у встановленому порядку.

6. Норми не поширюються на окремі будівельні конструкції та роботи під час будівництва унікальних будинків та споруд, до капітальності та якості яких ставляться особливі вимоги, а також при проведені робіт із застосуванням унікальної будівельної техніки, що немає аналогів у вітчизняному виробництві. В таких випадках розробляються індивідуальні кошторисні норми, які затверджуються Мінрегіонбудом України.

7. Для спеціальних та окремих крупних будов в обґрунтованих випадках, коли за прийнятою для цих будов технологією і організацію робіт, коли витрати ресурсів значно відрізняються від прийнятих в РЕКН, можлива розробка відомчих РЕКН, які затверджують відповідними міністерствами та Мінрегіонбудом України.

8. Кожний збірник РЕКН містить «Технічну частину» і таблиці норм з показниками ресурсів. Технічні частини збірників містять вказівки щодо порядку застосування норм, а також правила обчислення обсягів робіт і коефіцієнти до норм, що уточнюють умови застосування норм.

9. Час використання робітниками будівельного механічного знаряддя (вібратори, трамбівки тощо) включено до норм витрат праці робітників-будівельників.

10. Опис робіт, передбачений нормами, містить короткий перелік складу основних процесів виконання робіт. В кошторисному переліку складу робіт дрібні та допоміжні операції, як правило, не згадуються, але нормами враховуються.

11. У РЕКН враховано вивантаження матеріалів, виробів та конструкцій на приоб'єктному складі, горизонтальне та вертикальне транспортування їх від приоб'єктного складу до місця встановлення, монтажу чи використанні в роботу (внутрішньобудівельний транспорт), за винятком випадків, описаних у технічних частинах відповідних Збірників.

12. Нормами витрат матеріальних ресурсів визначено з урахуванням загальних виробничих норм витрати матеріалів, технологічних норм та іншої технологічної документації, а також мінімальних норм витрат і відходів по матеріалах, які потребують обробки чи приписування при укладені їх в проектні положення і згідно з ДБН.

Норми втрати відходів матеріалів при виконанні будівельних робіт:

- бетон монтажний (в бетоні комерційному – 2%; в залізобетонних конструкціях – 1,5%; при зароблені стиків – 4%);
- цегла будівельна – 1,5%;
- пиломатеріали – 5%;
- лінолеум – 2%;
- фарби, оліфа, білило – 5%;
- плитка – 2,5%;
- руберойд – 5%;
- сталь покрівельна листова – 2%;
- звичайне скло – 5%;

Витрати матеріалів, які використовуються неодноразово (опалубка, кріплення), визначено з урахуванням технічно-обгрунтованого числа їх обертів за нормами допустимих збитків після кожного оберту.

Наприклад: опалубка інвентарна щитова – 10%, з штучних лісоматеріалів при зведені:

а) індивідуальних конструкцій будівель і споруд – 10%;

б) для фундаментів під будівлі, споруди устаткування – 12,8%.

Порядок застосування ресурсних елементних кошторисних норм (РЕКН)

1. На підставі потреби в матеріально-технічних і трудових ресурсах, визначених за ресурсними елементними кошторисними нормами (ДБН), та вартості ресурсів в поточних цінах обчислюються прямі витрати.

2. Всі показники ресурсів, які наведенні в таблицях норм збірників РЕКН, приймаються без змін, крім випадків застосування коефіцієнтів щодо специфічних особливостей виконання робіт, передбачених проектом та обумовлених у технічних збірниках РЕКН.

3. Технічні характеристики будівельних машин і механізмів даються в таблицях норм збірників РЕКН (ДБН), вони можуть уточнюватися на підставі

проекту організації будівництва (ПОБ) без зміни нормативного часу експлуатації будівельних машин.

4. В технічних частинах збірників РЕКН обумовлено види будівництва, в яких використовуються будівельні машини. При використанні машин по виду будівництва, що відрізняються від зазначеному в технічній частині, слід замінити шифр машини або застосувати до часу експлуатації машин коефіцієнти наведені в технічних частинах збірників.

5. Найменування та технічні характеристики матеріальних ресурсів, наведених в збірниках РЕКН, можуть уточнюватися за даними проекту.

6. Якщо проектом організації будівництва передбачено виконання будівельних робіт у будівлях, спорудах, що експлуатуються поблизу об'єктів, які перебувають під високою напругою, на території з розгалуженою мережею транспортних, інженерних комунікацій та обмеженими умовами для складування матеріалів, або в інших ускладнених умовах, при будівництві, реконструкції, технічному переоснащенні та розширенні діючих підприємств до норм витрат праці робітників-будівельників, машиністів, часу експлуатації будівельних машин і механізмів, застосовуються коефіцієнти:

- виконання будівельних робіт в будівлях, спорудах, що експлуатуються – 1,2;

- виконання будівельних робіт в будівлях, спорудах, що експлуатуються з наявністю в зоні проведення робіт діючого технологічного устаткування або предметів, що захаращують приміщення – 1,3;

- при виконанні робіт за наявності особливо утруднених умов з організації робочих місць – 1,35;

- при виконанні будівельно-монтажних робіт зі шкідливими умовами праці (робочий день нормальний, 40°С) – 1,5;

- при виконанні будівельних робіт у закритих спорудах і приміщеннях (колекторах, резервуарах, бункерах, камерах тощо), верхня відмітка яких міститься нижче 3 м від поверхні землі – 1,1;

- при виконанні будівельних робіт на відкритих робочих майданчиках за наявності в зоні діючого технологічного транспорту – 1,1;

- на відкритих будівельних майданчиках за наявності шкідливих умов праці – 1,25;

- виконання будівельних робіт для нових підприємств біля підприємств з розгалуженою мережею комунікацій – 1,1;

7. Витрати ресурсів на роботи з демонтажу окремих конструкцій будівель та споруд, внутрішнього санітарно-технічного та електротехнічного обладнання, а також зовнішніх мереж, за відсутності необхідних норм на демонтаж, можуть визначатися за нормами відповідних збірників РЕКН на будівельні роботи без урахування норм витрат матеріалів, конструкцій, арматури, трубопроводів, санітарно-технічного обладнання, врахованих нормами, із застосування до норм втрат праці робітників-будівельників, машиністів, часу експлуатації будівельних машин та механізмів, механізованого виробничого знаряддя, що застосовується при демонтажі, таких коефіцієнтів:

а) при демонтажі збірних залізобетонних і бетонних конструкцій – 0,8;

б) при демонтажі збірних дерев'яних конструкцій – 0,8;

в) при демонтажі внутрішнього санітарно-технічного і електротехнічного обладнання – 0,4;

г) при демонтажі зовнішніх мереж водопроводу, каналізації, газо- та теплопостачання – 0,6;

д) при демонтажі металевих конструкцій – 0,7.

Середній розряд робіт з демонтажу приймається за відповідними нормами на будівельні роботи.

8. Матеріальні ресурси, придатні для використання при демонтажі, доцільно визначати в інвесторському кошторисі із застосуванням таких показників:

- фундаменти та стіни бутові – камінь бутовий 50%;
- конструкції з цегли на цементно-вапняному розчині – цегла 45%;
- при цементному розчині – цегла 35%;
- при розбиранні дерев'яних конструкцій – дрова 40%;
- лісоматеріал 50%;
- санітарно-технічні трубопроводи – труби на різьбі 70%; на зварюванні 40%.

ТЕМА 3. Порядок складання локальних кошторисів і відомостей ресурсів до них

Порядок складання локальних кошторисів

Залежно від особливостей окремих видів будівництва, спеціалізації підрядних будівельно-монтажних організацій, структури проектної документації є різні види локальних кошторисів: на будівельні роботи, внутрішні санітарно-технічні, внутрішні електромонтажні роботи, придбання пристроїв, інвентарю та на інші види роботи.

В локальних кошторисах визначається кошторисна вартість робіт (чи собівартість будівельно-монтажних робіт), яка містить в собі прямі витрати та загальновиробничі витрати.

Локальний кошторис складається на поточному рівню цін на трудові та матеріально-технічні ресурси, за формою №4, додаток Настанова з визначення вартості будівництва затверджена Наказом від 01.11.2021 №281

Відомості ресурсів до локального кошторису складають за формою №4А, додаток Настанова з визначення вартості будівництва затверджена Наказом від 01.11.2021 №281.

При складанні локального кошторису застосовують:

1) ресурсні елементні кошторисні норми України (РЕКН);
2) вказівки щодо застосування РЕКН на будівельні роботи;
3) РЕКН експлікації будівельних машин, механізмів;
4) поточні ціни на матеріали, вироби та конструкції;
5) поточні ціни маш-год;
6) поточні ціни на перевезення вантажів для будівництва;
7) поточна вартість люд-год. відповідного розряду;
8) правила визначення загальновиробничих та адміністративних витрат.

До локальних кошторисів складаються **відомості ресурсів,** які містять дані про трудомісткість і середній розряд робіт, нормативні потреби в матеріально-технічних ресурсах в фізичних одиницях вимірювання, вартість одиниці вимірювання трудових та матеріально-технічних ресурсів.

Усі загальні витрати округлюються до цілого числа.

У локальних кошторисах окремі конструктивні елементи будівлі, види робіт та пристроїв групуються в розділи. Порядок розташування робіт у ЛК та їх групування в розділах мають відповідати технологічній послідовності проведення робіт.

Принципи групування робіт в локальному кошторисі.

Виходячи з принципів групування локальний кошторис розподіляють на:

1. Будівельні роботи:

а) земляні; б) фундаменти; в) стіни; г) перекриття; д) балкони і лоджії; е) перегородки; є) сходові марші та підлоги і т. д.

2. Спеціальні будівельні роботи:

а) фундаменти під устаткування; б) спеціальні основи; в) канали; г) ізоляція і т. д.

3. Внутрішні санітарно-технічні роботи:

а) водопровідні; б) каналізаційні; в) опалення; г) вентиляція і т. д.

4. Внутрішні електромонтажні роботи:

а) освітлення; б) монтаж устаткування.

5. Монтаж устаткування:

а) монтаж технічного устаткування;

б) технологічні трубопроводи і т. д.

При складанні локального кошторису, як правило, слід виділяти в окремі розділи роботи, що належать:

А. Підземна частина будівлі.

Б. Надземна частина будівлі.

Порядок розрахунку прямих витрат

Прямі витрати враховують у своєму складі заробітну плату робочих, вартість експлуатації будівельних машин та механізмів, вартість матеріалів.

Прямі вітрити визначені в локальному кошторисі шляхом множення визначеної до РЕКН кількості трудових і матеріально-технічних ресурсів, необхідних для виконання обсягів робіт, обчислених за робочими кресленнями на відповідні поточні ціни цих ресурсів.

Поточні ціни на трудові та матеріально-технічні ресурси в інвесторській кошторисній документації приймаються за вихідними даними замовника або за його дорученням з інших джерел (в т. ч. за даними Мінбуду України).

Кошторисна заробітна плата (ЗП) складається з основної та додаткової заробітної плати:

- основна заробітна плата - заробітна плата, яка нараховується за виконану роботу відповідно до встановлених норм праці (норми часу, виробітку, обслуговування, службові обов'язки) за тарифними ставками (окладами), за відрядними розцінками робітників та посадовими окладами керівників, фахівців, технічних службовців ;

- додаткова зарплата - заробітна плата, яка нараховується за працю понад установлені норми, за трудові успіхи та винахідливість і за особливі умови праці. Вона включає доплати, надбавки, гарантійні і компенсаційні виплати, передбачені законодавством; премії, пов'язані з виконанням виробничих завдань і функцій; оплату відпусток та іншого невідпрацьованого часу; матеріальну допомогу; інші витрати на оплату праці (згідно з підпунктом 2.2.2 Додатка 1 до «Методичних рекомендацій з формування собівартості будівельно-монтажних робіт», затвердженим Наказом Мінрегіонбуду України від 31.12.2010 № 573).

Кошторисна заробітна плата, що не входить до прямих витратах у локальному кошторисі, обчислюється окремо для робітників-будівельників, робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів, робітників, зайнятих по керуванні та обслуговуванні автотранспортних засобів при перевезенні ґрунту та будівельного сміття.

Розрахунок заробітної плати (ЗП) здійснюється на основі нормативних трудовитрат робітників-будівельників ($Т_{р.б.}$) та вартості людино-години (В), яка відповідає середньому нормативному розряду:

$$ЗП=Т_{р.б.} \cdot В_{роз.}$$

ЗП - розмір коштів на оплату праці робітників, грн.;

$Т_{р.б.}$ - витрати праці робітників, які наведені в кошторисної нормі люд.-год.

$В_{роз}$ - вартість людино-години, для відповідного середнього нормативного розряду складності робіт, який наведено в нормі, грн.

По будовах (об'єктах), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ і організацій державної власності, вартість людино-години приймається відповідно до усередненої вартістю людино-години за розрядами робіт у будівництві, рекомендованих Мінрегіонбудом України.

Розрахунок вартості 1 люд.-год. відповідного розряду складності робіт.

Вартість 1 люд.-год. відповідного розряду складності робіт залежить від:

- середньомісячної тривалості робочого часу, люд.-год;
- межразрядних коефіцієнтів;
- середньомісячної кошторисної заробітної плати, встановленої для середнього розряду робіт 3,8, грн.

Так, наприклад, встановлена на 2025 рік норма тривалості робочого часу при 40 годинному робочому тижні становить 2078 години (від 09.09.2025). Середньомісячна тривалість робочого часу становить: 2078 год: 12 міс. = 173,17 год.

Міжрозрядні коефіцієнти за розрядами робіт у будівництві (Додаток до Настанова з визначення вартості будівництва)

Для розряду 3,8 міжрозрядний коефіцієнт дорівнює 1,308. Вартість людино-години відповідного середнього нормативного розряду складності робіт у будівництві - 3,8 при рівні середньомісячної зарплати встановленої на 2025 рік - 18570,02 грн, та середньої нормативної тривалості робочого часу на 2025 рік – 173,17 год складе:

18570,02 грн. : 173,17 год = 107,24 грн.

Відповідно, для розряду складності робіт 1,0 ця величина складе:

107,24 : 1,308 = 81,98 грн.

Для визначення вартості іншого розряду ця величина множиться на відповідний міжрозрядний коефіцієнт, наприклад:

для розряду робіт 3,2:

81,98грн. х 1,217 = 99,78грн.

для розряду робіт 4,2:

81,98грн. х 1,38 = 113,14грн.

При визначені кошторисної заробітної плати будівельно-монтажних робіт, які виконуються в особливих умовах, вартість люд-год. робітників-будівельників, треба визначати з врахуванням коефіцієнтів умов роботи.

При складанні інвесторської кошторисної документації розмір кошторисної середньомісячної заробітної плати вказується замовником у складі вихідних даних на проектування на підставі розрахунків, виконаних відповідно до Порядку розрахунку розміру кошторисного заробітної плати, який враховується при визначенні вартості будівництва об'єктів (затв. Наказом Мінрегіону від 20.10.2016 №281 , з ізм. внесеними Наказом Мінрегіону від 20.02.2017 №33 та вим. внесеними Наказом Мінрегіону від 27.07.2018 №196), далі - Порядок.

Розмір кошторисної заробітної плати, який враховується при складанні інвесторської кошторисної документації визначається замовником (інвестором) у складі вихідних даних на проектування для звичайних умов будівництва для розряду складності робіт 3,8, але не нижче, ніж середньомісячна заробітна плата в будівництві за попередній звітний рік, яка оприлюднюється центральним органом виконавчої влади в галузі статистики, збільшена на прогнозний індекс споживчих цін на поточний рік.

Крім того, Порядком (пункт 2 розділу II) передбачена можливість встановлення органами місцевого самоврядування розміру кошторисного заробітної плати при здійсненні будівництва об'єктів за рахунок коштів місцевих бюджетів.

Наприклад, для об'єктів, будівництво яких фінансується з коштів Луцького міського бюджету середньомісячний рівень кошторисної заробітної плати прийнятий в розмірі 19000 грн..

Кошторисна вартість експлуатації будівельних машин в ПВ визначається на базі нормативного часу їх роботи, і вартості експлуатації будівельних машин та механізмів за одиницю часу їх застосування в поточних цінах (маш-год. поточних цін).

Вартість машино-годин в поточних цінах розраховується на базі трудових та матеріальних ресурсів, щодо визначення вартості експлуатації будівельних машин та механізмів, та поточних цін до них з додаванням амортизаційних відрахувань на повне відновлення будівельних машин та механізмів, а також податку з власника транспортних засобів.

При складанні кошторисної документації вартість експлуатації будівельних машин і механізмів розраховується відповідно до формули:

$$ЕММ = Т_{ЕММ} \cdot В_{ЕММ}$$ де:

ЕММ - кошторисна вартість експлуатації будівельних машин і механізмів, грн.

$Т_{ЕММ}$ - нормативне часу їх роботи, необхідне для виконання встановленого обсягу будівельних робіт, приймається по РЕКН, маш.-г.

$В_{ЕММ}$ - вартість їх експлуатації за 1 машино-годину роботи в поточних цінах, грн

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

Вартість машино-години в поточних цінах розраховується на підставі трудових і матеріальних ресурсів, наведених в ресурсних кошторисних

нормах експлуатації будівельних машин і механізмів (РКНЕМ).

На стадії складання інвесторської кошторисної документації у вартості машино-години враховуються:

Прямі витрати:

- амортизаційні відрахування;
- заробітна плата робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні машин (розраховується на підставі витрат праці машиніста зайнятого керуванням машини, ремонтом, технічним обслуговуванням і перебазування);
- кошти на заміну швидкозношуваних частин;
- витрати на енергоносії;
- витрати на мастильні матеріали;
- витрати на гідравлічну рідину;
- витрати на ремонт і технічне обслуговування (складається з матеріальних витрат використовуваних при ремонті і техобслуговуванні і заробітної плати машиніста, зайнятого ремонтом і технічним обслуговуванням);
- витрати на перебазування (складається з матеріальних витрат використовуваних при перебазування і заробітної плати машиніста, зайнятого на перебазуванні);
- інші прямі витрати, пов'язані з утриманням бази (ділянки) механізації.

Непрямі витрати:

- плата за обов'язкове страхування цивільної відповідальності власників транспортних засобів;
- плата за проведення періодичних оглядів вантажопідйомних механізмів в органах Держнаглядохоронпраці;
- податок на землю, займану базою (ділянкою) механізації.

По об'єктах будівництва, що споруджуються за рахунок державних коштів, вартість машино-години розраховується з урахуванням усереднених показників, рекомендованих центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури.

Станом на 01.04.2025 такими даними є «Усереднені показники вартості експлуатації будівельних машин і механізмів та вартості перевезення будівельних вантажів автомобільним транспортом» розраховані ТОВ НПФ «Інпроект».

Час використання робітниками будівельно-механізованого виробничого знаряддя (вібратори, трамбівки, зварювальні апарати і т. д.) включено до норм трудовитрат робітників-будівельників і відокремлено в РЕКН задля розрахунку вартості енергоносіїв, мастильних матеріалів та гідравлічної рідини, що враховується у складі прямих витрат на матеріальні ресурси.

Кошторисна вартість будівельних матеріалів визначається у прямих витратах, визначених на підставі нормативних потреб в них, розраховуються, виходячи з обсягів робіт, передбачених робочими кресленнями та у відповідних поточних цінах.

$$Матеріали = Р_{МАТ} * В_{МАТ}$$ де:

Матеріали - вартість матеріального ресурсу, грн.;

$Р_{МАТ}$ - нормативна потреба в них, розрахована виходячи з обсягів робіт, передбачених робочими кресленнями;

$В_{МАТ}$ - поточна ціна на матеріал за одиницю виміру матеріалу, грн.

Відпускні поточні ціни на матеріали, вироби і конструкції на стадії складання інвесторської кошторисної документації приймаються за вихідними даними замовника або, за його дорученням, з інших джерел. Поточні ціни на матеріальні ресурси щодо будов із залученням бюджетних коштів, приймаємо за рівнем, що склався в регіоні за цінами виробників.

Поточні ціни на матеріали для будівництва визначаються як приоб'єктний склад будівельного майданчика і враховують такі витрати:

1) відпускну ціну (в т.ч. вартість тари, упаковки і реквізиту і вартість навантажувальних робіт);

2) вартість транспортування;

3) заготівельно-складські витрати.

Як приоб'єктний склад, при визначені кошторисної вартості будівництва, приймається передбачене в ПОБ:

1. Для матеріалів зберігання "просто неба" – майданчик на території будівництва об'єкта.

2. Для інших матеріалів – склад для даного об'єкта.

Розвантаження на приоб'єктному складі та внутрішньобудівельне транспортування (як горизонтальне, так і вертикальне) будівельних матеріалів, виробів та конструкцій від приоб'єктного складу до місця встановлення, монтажу чи використання, враховують РЕКН.

Якщо відпускні ціни та матеріальні ресурси не враховують їхньої доставки на приоб'єктний склад, то в локальному кошторисі при визначені вартості матеріалів додатково враховують витрати на перевезення. Зазначені витрати враховують в одиничній вартості матеріалів.

Витрати на доставку матеріальних ресурсів обчислюються калькуляційним методом або ж за середніми показниками вартості транспортних витрат за 1т за кілометр перевезення відповідного будівельного вантажу, що надаються Мінрегіонбудом України. Середні відстані перевезень в залежності від місця розташування будівництва можливо приймати за даними, наведеними в додатку 17 до Настанови (в містах -30 км, в сільській місцевості - 80 км).

В складі кошторисно-нормативної вартості матеріальних ресурсів враховуються заготівельно-складські витрати. Для покриття витрат будівельних організацій на утримання апарату заготівельних служб та матеріальних базових складів, а також витрати, пов'язані з втратами, які важко усуваються, і псуванням матеріалів при їх транспортуванні та зберіганні на складах.

Ці витрати розраховуються за відсотком, рекомендованим Мінрегіонбудом України, і є лімітом коштів на відшкодуванні цих витрат підрядника:

для будівельних, сантехнічних та електротехнічних матеріалів, виробів та конструкцій цей відсоток становить 2%;

для металевих конструкцій та виробів – 0,75%.

Маса заготівельних складських витрат, визначена за наведеними показниками, в середньому забезпечують покриття зазначених витрат.

В локальному кошторисі і зведеному кошторисному розрахунку вартості будівництва зазначається дата, станом на яку приймаються поточні ціни на трудові та матеріально-технічні ресурси.

Загальновиробничі витрати та їх розрахунок

Загальновиробничі витрати – це витрати будівельної організації, до яких відносяться: витрати на управління та обслуговування будівельного виробництва, витрати на організацію будівельного майданчика та вдосконалення технології; витрати на здійснення заходів з охорони праці на будівельних майданчиках; інші загальновиробничі витрати .

Загальновиробничі витрати за відповідними порядками та підсумком прямих витрат сумуються:

1. За розділами.

2. Без розподілу на розділи в цілому на кошторис.

Для розрахунку ЗВВ всі витрати,наведені у додатку 10 до Настанови, групуються у 3 блоки:

- **1 блок** - кошти на оплату праці (заробітна плата основна і додаткова) працівників апарату управління відособлених виробничих структурних підрозділів будівельної організації (керівників, фахівців, службовців), лінійного персоналу (начальників ділянки, виконробів, майстрів, механіка дільниці тощо)

Примітка. При відсутності в будівельній організації відокремлених виробничих структурних підрозділів враховуються кошти на оплату праці тільки лінійного персоналу.

- **2 блок** - відрахування на соціальні заходи, які визначаються розміром єдиного внеску.

Правила розрахунку коштів і розмір нарахувань пов'язаних із загальнообов'язковим державним соціальним страхуванням (ОДСС) визначено Законом України від 08.07.2010 №2464-VI «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» з урахуванням змін, які вступили набрали чинності з 01.01.2016 р.

- **3 блок** - кошти на покриття решти (інших) статей загальновиробничих витрат.

1 блок. Кошти на заробітну плату працівників розраховуються виходячи з трудовитрат, що передбачені в прямих витратах: сума трудовитрат робітників-будівельників та робітників, що обслуговують машини та механізми; та відповідної вартості людино-години.

У інвесторських кошторисах трудовитрати працівників визначаються за формулою:

$$T_{звв} = T_{пв} \times K \text{, де}$$

$T_{звв}$ – трудовитрати працівників з загальновиробничих витратах;

$T_{пв}$ – нормативно-розрахункова кошторисна трудомісткість робіт, що

передбачена в прямих витратах (робітників-будівельників та робітників-машиністів); люд.-год;

К – усереднений коефіцієнт переходу від нормативно-розрахункової кошторисної трудомісткості, що передбачено в прямих витратах до трудовитрат працівників у загальновиробничих витратах і приймається в розмірах, які рекомендовані Мінрегіонбудом України (див. Настанова, Додаток 18 або 19).

При визначенні коштів на заробітну плату на стадії складування інвесторського кошторису приймається вартість люд-год. в розмірі, рекомендованому Мінрегіонбудом для будівництва за сьомим нормативним розрядом для виконаних робіт:

$$ЗП_{звв} = В_{люд-год.} \times Т_{звв}, \text{ де}$$

$ЗП_{звв}$ – заробітна плата працівників;

$В_{люд-год.}$ – вартість однієї людино-години інженерно-технічних працівників приймається по сьомому нормативному розряду складності робіт у будівництві; грн./ люд-год.

$Т_{звв}$ – трудовитрати працівників в загальновиробничих витратах .

2 блок. Відрахування на загальнообов'язкове державне пенсійне та соціальне страхування згідно із законодавством виходячи з норм, установлених законодавством, і кошторисної заробітної плати:

$$В_{с.з.} = ЗП_{ком.} \times К_{с.з.},$$

$$ЗП_{ком.} = (ЗП^{р.б.} + ЗП^{мах}) + ЗП_{зв}, \text{ де}$$

$ЗП_{ком}$ – кошторисна заробітна плата, визначається як сума заробітних плат робітників-будівельників, робітників-машиністів та працівників у загальновиробничих витратах, тобто інших технічних працівників;

$К_{с.з.}$ – коефіцієнт, обчислений, виходячи з суми встановлених законодавством нормативних відрахувань на соціальні заходи, крім сплати тимчасової працездатності за перші 5 днів.

Станом на 01.01.2025 р. він становить 0,22.

3 блок. Решта статей загальновиробничих витрат.

На стадії складування інвесторської кошторисної документації, розраховують, виходячи з нормативно-розрахункової трудомісткості, що передбачаються в прямих витратах та усереднених показників показниках для визначення коштів на покриття решти статей загальновиробничих витрат, обчислених в грошовому виразі на люд-год. зазначеної трудомісткості.

Ці показники надаються Мінрегіонбудом України (див. Настанова, Додаток 18 або 19).

Кошти на покриття решти статей загальновиробничих витрат ($Кр_{звв}$) визначаються:

$$Кр_{звв} = Т_{пв} \times П, \text{ де}$$

$T_{пв}$ – трудомісткість кошторисна, що передбачається в прямих витратах (трудовитрати робітників-будівельників і машиністів);

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

Усереднені показники, що рекомендуються Мінрегіонбудом для визначення трудовитрат працівників, кошти на заробітну плату яких враховуються у загальновиробничих витратах і коштів на покриття решти статей загальновиробничих витрат, призначені для здійснення підрядним способом.

При здійсненні будівництва господарським способом до показників, рекомендованих Мінрегіонбудом для підрядного способу будівництва, застосовують знижувальний коефіцієнт 0,6.

Перелік загальновиробничих витрат:

I. Витрати на управління та обслуговування будівельного виробництва.

1.Витрати на основну та додаткову заробітну плату, будь-які інші грошові витрати працівників апарату управління для всіх, крім тих людей, що включені до складу виробничих бригад.

Решта статей загальновиробничих витрат:

2. Витрати на службові відрядження персоналу.

3. Амортизація основних засобів, призначених для обслуговування структурних підрозділів та лінійного персоналу.

4. Витрати на опалення, освітлення, водопостачання приміщень для обслуговування структурних підрозділів та лінійного персоналу.

5. Витрати на матеріально-технічне забезпечення та проведення поточного ремонту приміщень для обслуговування структурних підрозділів та лінійного персоналу.

6. Витрати на транспортне обслуговування будівельного виробництва, включаючи структурні підрозділи.

II. Витрати на організацію робіт на будівельному майданчику та вдосконалення технологій:

1. Витрати на геодезичні роботи, які здійснюють під час виконання БМР, включаючи оплату праці геодезистів, вартість матеріалів, амортизацію, знос геодезичного устаткування, інструментів і приладів та витрати на ремонт.

2. Витрати на упорядкування та утримання будівельних майданчиків, оплату праці техпрацівників, за вивіз сміття, витрати на електроенергію, заробітну плату чергових електриків.

3. Витрати на перебазування лінійних підрозділів будівельної організації на іншу будову та в межах будівельного майданчика.

4. Амортизація та витрати поточного ремонту інвентарю. Витрати на малоцінні інструменти. Амортизація не титульних тимчасових споруд, знос пристосувань і пристроїв.

5. Витрати на підготовку об’єктів будівництва до здачі.

6. Витрати на вдосконалення технологій та організації будівельного виробництва.

7. Витрати некапітального характеру, пов’язані з забезпеченням якості будівництва:

а) витрати на утримання виробничих лабораторій;

б) витрати на проведення експертизи та консультацій, пов'язаних з випробуванням матеріалів та конструкцій;

в) оплата послуг на випробування.

8. Витрати на утримання протипожежної та сторожової охорони будівельних майданчиків, виробничих приміщень і т. д.

III. Витрати на здійснення заходів з охорони праці на будівельних майданчиках

1. Витрати на приведення основних засобів до нормативних вимог з охорони праці.

2. Витрати на забезпечення працівників спецодягом, засобами індивідуального захисту та профілактичним харчуванням (лікуванням).

3. Витрати на навчання з охорони праці, медичного огляду працівників.

IV. Інші загальновиробничі витрати:

1. Платежі зі страхування майна, а також окремих категорій працівників, зайнятих на будівництві з підвищеною небезпекою для життя.

2. Витрати, пов'язані з професійною підготовкою і перепідготовкою кадрів.

Складання об'єктних кошторисів

Об'єктний кошторис складається в поточному рівні цін на об'єкти в цілому шляхом підсумування даних з локальних кошторисів з групуванням робіт та витрат за відповідними графами кошторисної вартості:

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

Додаток 5
до Настанови (пункти 3.24, 7.1)

ФОРМА
об'єктного кошторису

_____
(найменування об'єкта будівництва)

ОБ'ЄКТНИЙ КОШТОРИС № _____

на будівництво _____
(найменування будівлі, споруди, лінійного об'єкта інженерно-транспортної інфраструктури)

Кошторисна вартість _____тис. грн
Кошторисна трудомісткість _____ тис. люд.год
Кошторисна заробітна плата _____тис. грн
Вимірник одиничної вартості _____

Складений в поточних цінах станом на «___» _____ 20__ р.

№ Ч.ч.	Номери кошторисів і кошторисних розрахунків	Найменування робіт і витрат	Кошторисна вартість, тис. грн			Кошторисна трудомісткість, тис. люд.год	Кошторисна заробітна плата, тис. грн	Показники одиничної вартості
			будівельних робіт	устаткування, меблів та інвентарю	всього			
1	2	3	4	5	6	7	8	9

В об'єктних кошторисах за даними локальних кошторисів позначається кошторисна трудомісткість і кошторисна заробітна плата. Якщо вартість об'єкта можна

визначити за даними одного локального кошторису, то об'єктний кошторис не складається. В цьому випадку роль об'єктного кошторису виконує локальний кошторис.

При збігу понять об'єкта і будови до зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва включаються також дані з локального кошторису.

У випадку, коли на один і той самий вид робіт складається два і більше локальних кошторисів, усі ці кошториси поєднуються об'єктним кошторисом до одного рядка під спільною назвою.

В об'єктному кошторисі за рядками та в підсумку наводяться показники одиничної вартості на 1м^3 об'єму, на 1м^2 площі будівель та споруд.

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.

ТЕМА 5. Складання зведених кошторисних розрахунків вартості будівництва

Призначення зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва

Загальна кошторисна вартість будівництва визначається зведеним кошторисним розрахунком (ЗКР) вартості будівництва до проекту, який є основним і незмінним документом для інвестування капітальних вкладень і фінансування будівництва. Коли будівництво проектується по чергах, зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва складається окремо на кожну чергу.

Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва будівель, споруд, підприємств або їх черг – це кошторисний документ, який визначає повну кошторисну вартість будівництва всіх об'єктів, передбачених проектом, до якої входить кошторисна вартість БМР, затрати на придбання обладнання, меблів та інвентарю, а також усі сукупні витрати.

Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва розробляється в складі проекту або робочого проекту і затверджується в установленому порядку. До зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва включаються окремими рядками підсумки щодо всіх об'єктних кошторисів і кошторисних розрахунках на окремі види витрат. Позиції зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва повинні посилатися на номер зазначених кошторисів.

Додаток 7
до Настанови (пункти 3.30, 4.20, 4.38)

ФОРМА
зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва

_____
(назва організації, що затверджує)

Затверджено (схвалено)
Зведений кошторисний розрахунок в сумі _____ тис. грн
В тому числі зворотних сум _____ тис. грн
_____
(посилання на документ про затвердження)
« ___ » _____ 20___ р.

ЗВЕДЕНИЙ КОШТОРИСНИЙ РОЗРАХУНОК
ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА № ___

_____
(найменування об'єкта будівництва)
Складений в поточних цінах станом на « ___ » _____ 20___ р.

№ Ч.ч.	Номери кошторисів і кошторисних розрахунків	Найменування глав, будівель, споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, робіт і витрат	Кошторисна вартість, тис. грн			
			будівельних робіт	устаткування, меблів та інвентарю	інших витрат	загальна вартість
1	2	3	4	5	6	7

Кошторисна вартість кожного об'єкта розподіляється за графами, які визначають вартість:

- будівельно-монтажні роботи;

- устаткування, меблі, інвентар;
- інші витрати;
- загальна кошторисна вартість.

Глави зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва та їх розрахунок

У зведених кошторисних розрахунках вартості будівництва кошти розподіляються за главами. Віднесення об'єктів до глав зведеного кошторисного розрахунку виконується відповідно до найменувань наступних глав:

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 та зв'язку.

Глава 6. Зовнішні мережі та споруди водопостачання, каналізації, теплопостачання та газопостачання.

Глава 7. Благоустрій та озеленення території.

Глава 8. Тимчасові будівлі та споруди.

Глава 9. Інші роботи та витрати.

Глава 10. Утримання служби замовника та авторський нагляд.

Глава 11. Підготовка експлуатаційних кадрів.

Глава 12. Проектні та вишукувальні роботи.

Після підсумку глав 1-12 враховується:

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

Підбивається підсумок **разом, крім ПДВ**.

Потім нараховується **податок на додану вартість (ПДВ) – 20%**. Далі робиться підсумок по всьому зведеному кошторисному розрахунку і вказуються зворотні суми.

За наявності декількох видів закінчених будівництв або комплексів, кожний з яких має по кілька об'єктів, всередині глави може бути здійснене групування по розділах, найменування яких відповідає назві будівництв (комплексів).

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

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

Глава 1. Підготовка території будівництва.

Включаються кошти на витрати, пов'язані з відведенням та освоєнням території, що забудовується, а саме:

- відведення земельної ділянки, видача архітектурно-планувального рішення, плата за тимчасове користування ділянкою під будівельний майданчик; ці кошти спрямовуються за кошторисним розрахунком на окремий вид витрат і зазначаються в графах зведеного кошторисного розрахунку 6 і 7
- розбивання основних будівель і споруд та закріплення їх пунктами і знаками; витрати визначаються за окремими зведеними кошторисними розрахунками і зазначаються в графах 6 та 7;
- звільнення території будівництва від наявних на ній будівель,

лісонасаджень, промислових відвалів і т. д., перенесення інженерних мереж, комунікацій, колій, доріг, зняття і зберігання родючого шару грунту тощо; ці кошти визначаються локальними кошторисами і включаються до граф 4 (будівельні роботи) та 7;

- компенсація вартості будівель і насаджень, що зносяться і

знищуються; дані кошти визначаються кошторисними розрахунками і зазначаються у графі 6 (інші витрати) та 7 (всього);

- осушування території будови, проведення на ній заходів пов'язаних з припиненням або зміною умов водокористування, або із захистом довкілля і ліквідацією несприятливих умов виробництва; ці кошти визначаються об'єктними кошторисами відповідно до проектних рішень, і включаються до граф 4 і 7;
- приведення земель ділянок, наданих у тимчасове користування

на період будівництва, до стану, придатного для користування в сільському, рибному, лісовому господарстві та для інших цілей, згідно з проектом відновлення (рекультивації порушених земель); ці кошти визначаються об'єктним і локальним кошторисами, відповідно до проектних рішень і включаються до граф 4 і 7;

- враховуються також витрати на підготовку майданчиків для розміщення і будівництва тимчасових будівель та споруд;
- інші витрати, пов'язані з освоєнням території, що забудовується і

відшкодування компенсації за чинним законодавством.

Глава 2. Основні об'єкти будівництва.

Сюди включається кошторисна вартість будівель, споруд та видів робіт основного призначення:

- будівлі та споруди промислового призначення;
- спеціалізовані цехи з випуску товарів народного споживання;
- об'єкти соціальної сфери;
- житлові будинки.

Глава 3. Об'єкти підсобного та обслуговуючого призначення.

Включається кошторисна вартість об'єктів обслуговуючого та підсобного призначення:

- для промислового будівництва – будівлі ремонтно-технічних майстерень, будівлі заводоуправлінь, естакади, складські приміщення, галереї, газогенераторні, кисневі, компресорні станції;

- для житлово-цивільного будівництва – господарські корпуси, прохідні, теплиці, сміттєзбиральники і т. д.

Глава 4. Об'єкти енергетичного господарства – електростанції, трансформаторні підстанції, лінії електропередач (графи 4,5,6,7).

Глава 5. Об'єкти транспортного господарства та зв'язку:

будівлі і споруди з обслуговування транспорту (ДЕПО, гаражі, стоянки автомашин, залізничні під'їзні колії, автомобільні під'їзні та внутрішні дороги), зовнішні роботи з влаштування всіх видів зовнішнього зв'язку (телефонізація, радіофікація, диспетчеризація).

Глава 6. Зовнішні мережі та споруди водопостачання, каналізації, теплопостачання та газопостачання:

- водонасосні станції, водонапірні башти, водопроводи (напірні і безнапірні);
- зовнішні мережі каналізації, очисні споруди, каналізаційно-насосні станції;
- будівлі котелень, станції тепло - та водопостачання;
- теплові мережі;
- газопроводи, газорегуляторні пункти.

Глава 7. Благоустрій та озеленення території:

- вертикальне планування території;
- влаштування тротуарів, доріжок;
- малі архітектурні форми;
- спортивні та ігрові майданчики;
- огорожа території;
- зовнішнє освітлення;
- насадження дерев, кущів, квітів, газонів.

Після 7 глави робиться підсумок глав 1 – 7.

Глава 8. Тимчасові будівлі та споруди.

Класифікація тимчасових будівель і споруд

У главу 8 "Тимчасові будівлі і споруди" включаються кошти на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд, необхідних для забезпечення виробничих потреб будов, а також для розміщення та обслуговування працівників будівництва

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

Тимчасові будівлі і споруд поділяються на титульні та нетитульні.

Витрати зі спорудження, складання, розбирання, амортизації, поточного ремонту і переміщення нетитульних тимчасових будівель і споруд враховуються в загальновиробничих витратах (3 блок). Перелік нетитульних будівель та споруд наведено у додатку 10 до Настанови, п.2.6.

Витрати зі зведення, пристосування, ремонту, переміщення та розбирання титульних тимчасових будівель та споруд визначаються додатково та включаються окремим кошторисом або розрахунком до глави 8 ЗКР.

Перелік титульних тимчасових будівель і споруд наведено в додатку 9 до Настанови.

Визначення розміру коштів на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд

В інвесторської документації розмір коштів на будівництво титульних тимчасових будівель і споруд визначається або калькуляційним методом за даними проекту організації будівництва, або за усередненими відсотковими показниками, наведеними в додатках 20 та 21 до Настанови. Вибір методу розрахунку залежить від стадії проектування.

На перших стадіях проектування, таких як: техніко економічне обґрунтування (ТЕО), техніко-економічний розрахунок (ТЕР),ескізний проект (ЕП) - кошти на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд можуть визначатися за усередненими відсотковими показниками, які наведені в додатку 20 або 21 до Настанови, згідно наступної формули:

ТИМЧ = Разом 1_7 * $П_{тимч}$ * $К_{дод}$

де

Разом 1_7 – підсумок по главах 1-7 ЗКР (вартість будівельних робіт), тис. грн.

$П_{тимч}$ – усереднений показник, %. Визначається в залежності від виду будівництва на підставі додатків 20 (нове будівництво) й 21 (ремонт) до Настанови з визначення вартості будівництва.

$К_{дод}$ – додатковий коефіцієнт 0,8. Застосовується у випадку, якщо від будівництва – розширення, реконструкція, технічне переоснащення.

Якщо розмір коштів на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд в інвесторської кошторисної документації визначено за усередненими показниками, то це є лімітом на відшкодування даних витрат підряднику

На стадіях проектування, таких як: проект (П), робочий проект (РП) - кошти на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд визначаються калькуляційним методом за даними ПОБ з урахуванням можливості пристосування й використання для потреб будівництва існуючих та новозбудованих будівель і споруд сталого типу. Тобто складається один або декілька локальних кошторисів, до яких включаються будівельні роботи пов'язані зі спорудженням та розбиранням титульних тимчасових будівель та споруд.

Розмір коштів, який визначений шляхом складання кошторисів, як правило, не повинен перевищувати розміру коштів, врахованих за відсотковими показниками.

Зворотні суми від розбирання тимчасових будівель і споруд складають 15% від вартості спорудження титульних тимчасових будівель та споруд і вказуються за підсумком глав 1-8, глав 1-12. Вартість зворотних сум від розбирання вказується додатково, тобто не збільшує і не зменшує вартість будівництва, яка наведена у ЗКР.

Підсумок разом по главах 1 – 8.

Глава 9. Інші роботи та витрати.

➢ Додаткові витрати на виконання робіт в зимовий період. Визначаються в залежності від району будівництва та видів будівництва, за усередненими показниками, що надаються Мінрегіонбудом України. Дані показники виражені у відсотках до вартості будівельно-монтажних робіт за підсумком глав 1 – 8 і включаються до граф 4, 7.

У кошторисній вартості будівництва враховуються кошти на додаткові витрати при виконанні будівельних робіт в зимовий період просто неба і в неопалюваних приміщеннях при температурі зовнішнього повітря нижче 0 °.

Рішення щодо включення цих коштів на стадії інвесторської кошторисної документації приймається замовником та обумовлюється завданням на проектування.

Розмір коштів визначається за усередненими показниками, наведеними в додатках 22 та 23 до Настанови, з урахуванням застосування коефіцієнтів до середньорічних відсоткових показників в залежності від температурних зон зимових періодів на території України, наведених у додатку 34 до Настанови.

При цьому використовується наступна формула:

ЗИМН = Разом 1_8 * $П_{зим}$ * $К_{зим}$

де

Разом 1_8 – підсумок по главах 1-8 ЗКР (вартість будівельних робіт), тис. грн.

$П_{зим}$ – усереднений показник, %. Визначається в залежності від виду будівництва та температурної зони у якій проводиться будівництво. Показник наведено у додатках 22 (нове будівництво) й 23 (ремонт) до Настанови з визначення вартості будівництва.

$К_{зим}$ – додатковий коефіцієнт згідно дод. 34 до Настанови.

➢ Додаткові кошти на виконання будівельно-монтажних робіт в літній період, просто неба, при температурі t > 27°С. Розмір коштів визначається за усередненим показником, що надається Мінрегіонбудом України і становить 0,27% від вартості будівельно-монтажних робіт за підсумком глав 1 – 8 і включається до граф 4, 7.

Для розрахунку коштів на «літнє подорожчання» використовується наступна формула:

ЛІТН = Разом 1_8 * $П_{літн}$

де

Разом 1_8 – підсумок по главах 1-8 ЗКР (вартість будівельних робіт), тис. грн.

$П_{літн}$ – усереднений показник, %:

- для будівництва об'єктів цивільного та громадського призначення (крім лінійного) - 0,27%;
- для лінійного будівництва -0,61%. (Лінійне будівництво - трубопроводи, електричні мережі тощо, всі ті роботи, де одиницею виміру вартості об'єкта є «км»).

Дані кошти є лімітом замовника для доплат підряднику тільки при виконанні робіт за умов, наведених в п. 4.26 Настанови.

- Додаткові витрати, пов'язані з виконанням протипаводкових заходів і включаються до граф 4 і 7.
- Витрати на утримання та відновлення доріг після закінчення будівництва, визначаються за локальним кошторисом і включаються до граф 4 і 7.
- Витрати, пов'язані з випробуванням паль. Визначаються за локальним кошторисом і включаються до граф 4 і 7.
- Витрати на перевезення робочих будівельно-монтажної організації на будову і визначаються калькуляційним методом або за усередненим відсотковим показником, який становить 1,5 % від вартості будівельно-монтажних робіт (4, 5 графи), за підсумком глав 1 – 8 і записуються в графи 7 і 8.
- Витрати, пов'язані з відрядженням працівників підрядних організацій, визначаються калькуляційним методом і включаються до граф 6 і 7.
- Витрати, пов'язані з перебазуванням будівельно-монтажних організацій або їх підрозділів, визначаються калькуляційним методом і включаються до граф 6 і 7.

Глава 10. Утримання служби замовника та авторський нагляд.

Включається до граф 7 та 8 в поточному рівні цін і призначені для:

- утримання служби замовника (включаючи технічний нагляд) в розмірі до 5,5 % від підсумку глав 1 – 9;
  1) утримання служби замовника в розмірі, який складає до 1 % від підсумку глав 1 - 9;
  2) здійснення технічного нагляду в розмірі, який складає до 1,5 % від підсумку глав 1 – 9 (без урахування устаткування);
  3) надання послуг інженера-консультанта за договором про надання інженерно-консультаційних послуг в розмірі, який складає до 3 % від підсумку глав 1 – 9 (без урахування устаткування).
- кошти на проведення процедури закупівлі включаються у розмірі 0,2 % від загальної кошторисної вартості об'єкта будівництва (від підсумку за главами 1 — 9 ЗКР), що обумовлюється завданням на проектування;
- формування страхового фонду документації України в розмірі 0,06% від підсумку глав 1 – 9, записується у графи 6 і 7;

Глава 11. Підготовка експлуатаційних кадрів.

Записується до граф 6 та 7 і кошти спрямовуються на підготовку експлуатаційних кадрів для підприємств, що будуються заново.

Глава 12. Проектні та вишукувальні роботи.

- Кошторисна вартість проектно-вишукувальних робіт - приймається з урахуванням рекомендованих Мінрегіонбудом України та за погодженням Мінекономіки, усереднених показників згідно з Настанова з визначення вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво затверджена Наказом від 01.11.2021 №281. і записується в графи 6 та 7.

- Кошторисна вартість експертизи проектно-кошторисної документації, визначають з використанням рекомендованих усереднених відсоткових показників додаток 6 до Настанови ПВР і записується в графи 6 і 7.
- Витрати, пов'язані з випробуванням паль (та частина робіт, що виконується проектно-вишукувальними організаціями), визначається за розрахунком і записується у графи 6, 7.
- проведення авторського нагляду проектними організаціями;

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

Кошторисний прибуток

Кошторисний прибуток – це кошти, що враховують економічно - обґрунтовану величину прибутку підрядної організації від виконання будівельно-монтажних робіт ця сума коштів, необхідних для покриття окремих витрат будівельних та монтажних організацій на розвиток виробництва, соціальної сфери та матеріальне стимулювання працівників.. Розмір кошторисного прибутку залежить від класу наслідків об'єкту будівництва, виду будівництва, технічної та технологічної складності будови, термінів будівництва, умов його фінансування, обмежень, встановлених законодавством тощо. Визначений на підставі аналізу цих факторів розмір кошторисного прибутку погоджується із замовником.

Базою для обчислення прибутку є загальна кошторисна трудомісткість.

Щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ, організацій державної власності, розмір кошторисного прибутку приймається з урахуванням рекомендованих Мінрегіонбудом України усереднених показників (Додатку 2б до Настанови), виражених у гривнях на 1 люд. год. загальної кошторисної трудомісткості (для класу наслідків СС3 – 22,50 грн./люд-год) і позначається у графах 4, 7.

$$КП = П_{КП} \times Т_{заг}$$

де: $П_{КП}$ – усереднений показник для визначення розміру кошторисного прибутку, грн./люд-год.

$Т_{заг}$ – загальна трудомісткість об'єкта:

$$Т_{заг} = Т_{пв} + Т_{звв} + Т_{тимч} + Т_{дзим}$$

$Т_{пв}$ – нормативно-розрахункова кошторисна трудомісткість в прямих витратах,

$Т_{звв}$ – розрахункова кошторисна трудомісткість в загально виробничих витратах,

$Т_{тимч}$ – розрахункова кошторисна трудомісткість в засобах на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель та споруд,

$Т_{дзим}$ – розрахункова кошторисна трудомісткість в додаткових затратах при виконанні БМР в зимовий період.

Кошторисний прибуток враховується при будівництві:

Підрядним способом – в обов'язковому порядку;

Господарським способом – якщо підприємство планує прибуток.

Кошти на покриття адміністративних витрат

Адміністративні витрати будівельної організації - це загальногосподарські витрати, пов'язані з обслуговуванням та управлінням будівельною організацією, які не включаються до собівартості будівельних робіт.

До складу адміністративних витрат включаються витрати, пов'язані з обслуговуванням та управлінням підприємством, зокрема з:

утриманням апарату управління та персоналу, зайнятого обслуговуванням адміністративної інфраструктури. Такі витрати визначаються виходячи з чисельності за штатним розписом встановлених на підприємстві ставок (окладів) (основна і додаткова заробітна плата, гарантійні та компенсаційні виплати, внески на загальнообов'язкове державне соціальне страхування, оплата службових відряджень, витрати з підготовки та перепідготовки кадрів, витрати на транспортне обслуговування апарату управління, витрати на матеріально-технічне забезпечення апарату управління);

амортизацією основних засобів, інших необоротних матеріальних і нематеріальних активів адміністративного призначення;

утримання основних засобів, інших необоротних матеріальних активів адміністративного призначення;

оплатою професійних послуг (юридичні, аудиторські), послуг зв'язку, розрахунково-касового обслуговування та інших послуг банків, наданих відповідно до укладених договорів;

сплатою податків і зборів (обов'язкових платежів), крім тих, що включаються до планової собівартості послуг.

До складу адміністративних витрат включаються також інші витрати (використання малоцінних і швидкозношуваних предметів, канцелярські витрати, розв'язання спорів у судах, передплата періодичних професійних видань тощо).

Розмір коштів на покриття адміністративних витрат (А) в інвесторській документації, згідно Додатку 27 до Настанови визначається за усередненим показником ($П_А$) в залежності від класу наслідків об'єкту будівництва та виду будівництва (для класу наслідків СС3 – 5,66 грн./люд-год) із розрахунку на 1 люд-год від загальної кошторисної трудомісткості будівельно-монтажних робіт.

$$А = П_А \times Т_{заг}$$

Усереднені показники адміністративних витрат можуть визначатись будівельною організацією та погоджуватись із замовником.

Кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва

Ці кошти призначені для відшкодування:

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

- підвищення вартості будівництва, спричиненого зміною державних стандартів на окремі матеріали, вироби, конструкції. Розмір цих коштів залежить від стадії проектування, виду будівництва та складності.

Щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється за рахунок державних коштів,

розмір коштів на покриття ризику всіх учасників будівництва приймається в межах рекомендованого Мінрегіонбудом України усереднених показників (додаток 28 Настанови), визначається у відсотках до підсумку глав 1 – 12 (для житлових будинків 2.5%) по графі 7 із зазначенням у графах 6 та 7.

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

Ці кошти призначені для відшкодування підвищення вартості трудових та матеріально-технічних ресурсів, спричинених інфляцією, яка може відбуватися як на початку будівництва, так і впродовж його. Ці кошти визначаються шляхом експертної оцінки, виходячи з галузевої належності будови, термінів будівництва, прогнозованого рівня інфляції та відповідних показників, щодо зміни вартості трудових та матеріально-технічних ресурсів, які надаються Мінрегіонбудом України постійно. Розрахований таким чином розмір коштів за узгодженням із замовником включається до зведеного кошторисного розрахунку у відсотках до підсумку глав 1 – 12 по графі 7 із зазначенням у графах 6 та 7.

Податки, обов'язкові платежі встановлені чинним законодавством і не враховані складовими вартості будівництва

До зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва включають встановлені чинним законодавством ***податки, збори, обов'язкові платежі,*** не враховані складовими вартості будівельних робіт. Розмір цих витрат визначають виходячи з норм і бази для їх нарахування, встановлених відповідними постановами Уряду. Зазначені витрати (збори за проїзд автомобільними дорогами України транспортних засобів, вагові розміри яких перевищують нормативні, плата за землю, обов'язкові платежі що нараховуються від доходу, податок на додану вартість тощо) включають окремими рядками до граф 6, 7 ЗКР.

За підсумком зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва зазначають:

Зворотні суми, які враховують матеріали і вироби, одержані від розбирання тимчасових будівель та споруд у розмірі 15% кошторисної вартості тимчасових будівель і споруд незалежно від терміну здійснення будівництва; матеріалів і виробів, отриманих від розбирання конструкцій, знесення та перенесення будівель і споруд в розмірі, що визначається розрахунком;меблів, устаткування, інвентарю, придбаних для меблювання житлових і службових приміщень для іноземного персоналу, що здійснює шеф-монтаж устаткування; матеріалів, одержаних в порядку попутного добування. Вказані зворотні суми складаються із підсумків зворотних сум, вказаних додатково в об'єктних та локальних кошторисах.

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

Загальні правила оформлення інвесторської кошторисної документації

При складанні інвесторської кошторисної документації здійснюється її нумерація у встановленому порядку. Нумерація локальних кошторисів проводиться при формуванні об'єктного кошторису з врахуванням того, до якої глави зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва він включається.

Як правило, перші дві цифри відповідають номеру глави зведеного кошторисного розрахунку, другі дві цифри – номеру рядка у главі і треті дві цифри – порядковий номер локального кошторису. Номери об'єктних кошторисів за такою системою нумерації не містять в собі останніх двох цифр.

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

1. В локальних кошторисах – порядкові і підсумкові цифри заокруглюються до цілих гривень.

2. В об'єктних кошторисах – підсумкові цифри з локальних кошторисів зазначаються в тис. грн. із заокругленням до двох знаків після коми.

3. В зведених кошторисних розрахунках вартості будівництва підсумкові цифри з об'єктних кошторисів зазначаються в тис. грн. із заокругленням до двох знаків після коми.

Методи розрахунку вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт

1. Метод визначення кошторисної вартості проектних робіт шляхом застосування відсоткових показників вартості проектних робіт

Згідно з розділом ІІ КНУ «Настанова з визначення вартості ПВР» (наказ №281) передбачається визначення кошторисної вартості проектних робіт для будівництва об'єктів шляхом застосування відсоткових показників вартості проектних робіт до розрахункової бази.

Розрахунковою базою для об'єктів невиробничого призначення і лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури є вартість будівельних робіт за підсумком глав 1-9 зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва (або зведених кошторисних розрахунків вартості будівництва при проектуванні за чергами), приведена у поточний рівень цін на момент складання розрахунку.

Розрахунковою базою для об'єктів виробничого призначення, окремих об'єктів громадського призначення та об'єктах телекомунікації (в яких відсоток вартості устаткування у вартості будівництва перевищує 30 %) є вартість будівельних робіт за підсумком глав 1-9 зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва, приведена у поточний рівень цін на момент складання розрахунку, і частина вартості устаткування, визначена за відсотковим показником згідно з таблицею 1 КНУ «Настанова з визначення вартості ПВР» (наказ №281).

Вартість будівельних робіт визначається проектувальником на підставі:

вартісних показників об'єктів-аналогів

або укрупнених усереднених показників вартості будівництва на одиницю виміру потужності (1 $м^2$ загальної площі, 1 $м^3$ об'єму будівлі, одне відвідування тощо); для об'єктів невиробничого призначення - із застосуванням коефіцієнта 0,91 до розрахованої вартості об'єкта будівництва.

Усереднені відсоткові показники вартості проектних робіт в залежності від розрахункової бази і категорії складності об'єкта будівництва наведені в додатку 1 КНУ «Настанова з визначення вартості ПВР» (наказ №281) (використовуються ці показники для об'єктів з відповідними класами наслідків):

таблиця 1 - для об'єктів невиробничого призначення;

таблиця 2 - для об'єктів виробничого призначення;

таблиці 3 - для лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури:

Вибір об'єкта-аналога здійснюється на підставі реалізованих проектів будівництва, проектна документація яких затверджена в установленому порядку.

З метою забезпечення максимальної відповідності показників об'єкта-аналога показникам об'єкта, що проектується, необхідне дотримання умов порівнянності.

Розподіл вартості проектних робіт, що здійснюється по окремим стадіям проектування, в загальній вартості проектних робіт в залежності від кількості стадій наведено в таблицях 2 і 3 КНУ «Настанова з визначення вартості ПВР» (наказ №281) і може уточнюватися проектувальником разом із замовником. Таблиця 2 - питома вага вартості проектних робіт при одно- та двохстадійному проектуванні. Таблиця 3 - питома вага вартості проектних робіт при двохстадійному та тристадійному проектуванні.

Вартість проектних робіт, визначена за показниками КНУ «Настанова з визначення вартості ПВР» (наказ №281) враховує всі витрати, крім витрат на відрядження виробничого персоналу та податку на додану вартість.

2. Метод визначення кошторисної вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт із застосуванням збірників цін

За умови неможливості визначити вартість проектних робіт за розділом II КНУ «Настанова з визначення вартості ПВР» (наказ №281), кошторисну вартість проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт можливо визначити на підставі показників збірників цін на проектні, науково-проектні і вишукувальні роботи, які мають довідковий характер і можуть використовуватися при визначенні вартості зазначених робіт у будівництві із застосуванням відповідних коефіцієнтів, що наведені у в таблицях 1, 2 додатку 7 та індексів, що наведені у таблиці 3 додатку 7 КНУ «Настанова з визначення вартості ПВР» (наказ №281).

Кошторисна вартість проектних робіт для будівництва (крім капітального ремонту) визначається відповідно до положень «*Загальних вказівок щодо застосування збірника цін на проектні роботи для будівництва*» (вип. 1990 р.), які не суперечать положенням КНУ «Настанова з визначення вартості ПВР» (наказ №281).

Приблизний перелік збірників цін:

- Збірник цін на вишукувальні роботи для капітального будівництва (1982 р., зі змінами від 1990 р.);
- Збірник цін на проектні роботи для будівництва (1990 р.);

- Збірник цін на проектні роботи для капітального ремонту будівель і споруд;
- Тимчасовий збірник цін на науково-проектні роботи по нерухомих пам'ятках історії та культури Української РСР (ТЗЦНПР-91);
- Цінник на розробку проектними організаціями Держбуду СРСР конструкторської документації для виготовлення нестандартизованого устаткування;
- Відомчі збірники:
    - Галузевий розділ - Авіаційна промисловість;
    - Розділ 13А - Машинобудівна промисловість;
    - Збірник цін на проектні та обстежувальні роботи для капітального ремонту штучних споруд;
    - Цінник на виконання водолазного обстеження гідротехнічних споруд і прокладених трубопроводів;
    - Цінник на розробку технічної документації на АСУ ТП (виключений з переліку відомчих збірників по табл. Ж.4 відповідно до Зм.№1 до ДСТУ Б Д.1.1-7:2013).
    - та інші відомчі збірники цін згідно з таблицею 4 КНУ «Настанова з визначення вартості ПВР» (наказ №281) …

Правила визначення вартості вишукувальних робіт детально викладені в «Загальних вказівках» Збірника цін на вишукувальні роботи для капітального будівництва (ЗЦВР-82, 1982 р.) зі змінами № 22 від 1990 р. Там також описаний перелік витрат врахованих цінами збірника і що враховується додатково.

Рекомендується окремо складати кошторисні розрахунки за видами інженерних вишукувань: інженерно-геологічні, інженерно-геодезичні, інженерно-гідрометеорологічні тощо.

В кінці кожного розділу: польові, камеральні, лабораторні роботи підраховується їх сумарна вартість. Додатково враховуються інші витрати, включаючи надбавки на умови виконання робіт, відмінні від врахованих в цінових документах.

В результаті підсумовування вартості всіх планованих (виконаних) робіт, надбавок та інших витрат формується кошторисна вартість робіт.

Додаткові нарахування на вартість вишукувальних робіт:

Розрахунок витрат на ***внутрішній транспорт*** визначається в залежності від відстані та вартості польових робіт за таблицею 4 Збірника цін на вишукувальні роботи для капітального будівництва.

Витрати на ***зовнішній транспорт***, пов'язані з проїздом працівників і перевезенням вантажів від постійного місцезнаходження вишукувальної (проектно-вишукувальної) організації до бази вишукувальної експедиції, партії або загону (або до ділянки вишукувань) і назад, визначаються у відсотках від кошторисної вартості досліджень, які виконуються в експедиційних умовах, включаючи витрати на будівництво тимчасових інженерних споруд і приміщень, на утримання баз і радіостанцій, а також по внутрішньому транспорту за таблицею 5 Збірника цін на вишукувальні роботи для капітального будівництва.

Витрати з ***організації і ліквідації вишукувань*** визначаються за таблицею 6 Збірника цін на вишукувальні роботи для капітального будівництва.

Також в розрахунках можуть використовуватися збірники, які набули чинності в Україні. Але цей розрахунок в основному виконується від витрат труда і вартості людино-години (або людино-дня). Наприклад, такі відомчі нормативи витрат труда:

- Методичні рекомендації визначення вартості робіт з обстеження, оцінки технічного стану і паспортизації будівель і споруд (розроблений НДІБВ м. Київ та затверджений наказом Держбуду України №166, № 261 в 1999 р.);
- Нормативи витрат труда для визначення вартості робіт з оцінки технічного стану та експлуатаційної придатності конструкцій будівель і споруд (розроблений та затверджений НДІБК м. Київ в 2008 р.).

3. Калькуляційний метод визначення кошторисної вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт

За умови неможливості визначити вартість проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт за розділами II та III КНУ «Настанова з визначення вартості ПВР» (наказ №281) розрахунок кошторисної вартості зазначених робіт здійснюють за калькуляційним методом шляхом складання кошторису за формою, наведеною в додатку 5 КНУ «Настанова з визначення вартості ПВР» (наказ №281).

Виробничі витрати проектно-вишукувальної організації, безпосередньо пов'язані з виконанням проектно-вишукувальних робіт, калькулюються відповідно до вимог «Методичних рекомендацій з формування собівартості проектних робіт з урахуванням вимог положень (стандартів) бухгалтерського обліку», затверджених наказом Держбуду від 29.03.2002 №64. В кошторисній вартості проектно-вишукувальних робіт враховують також кошторисний прибуток, адміністративні витрати і податки, збори, обов'язкові платежі, встановлені чинним законодавством і не враховані складовими кошторисної вартості виконання цих робіт.

Кошторис складений за формою, наведеною в додатку 5, може складатися також виходячи з обґрунтованої трудомісткості робіт та відповідних показників кошторисної вартості проектних, науково-проектних робіт, вишукувальних робіт в розрахунку на 1 людино-день, наведених у таблиці 3 додатку 7 КНУ «Настанова з визначення вартості ПВР» (наказ №281).

Показники кошторисної вартості в розрахунку на один людино-день, наведені в таблиці 3 додатку 7, враховують всі витрати, пов'язані з виконанням проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт, крім витрат на відрядження виробничого персоналу та податку на додану вартість.

Кошторис за формою №3-П складається найчастіше в тому випадку, якщо немає прямих розцінок в збірниках на проектні роботи. У програмах реалізовані можливість розрахунку такого кошторису двома способами: «з урахуванням основного показника кошторисної вартості» (за показниками таблиці 3 додатку 7) або «з урахуванням основної заробітної плати» (за фактичними даними проектної, науково-проектної або вишукувальної організації).

Вартість експертизи проектної документації

Експертиза проектів будівництва - роботи, пов'язані з визначенням відповідності прийнятих проектних рішень вихідним даним на проектування, вимогам законодавства, державним стандартам, будівельним нормам і правилам. Експертиза є завершальним етапом розробки проектів будівництва.

Вартість експертизи проекту будівництва - це сума коштів, необхідних для відшкодування прямих та загальновиробничих витрат, понесених експертною організацією при виконанні зазначених робот, з урахуванням витрат матеріально-технічних ресурсів, податків, зборів та обов'язкових платежів, економічно обґрунтованого прибутку та адміністративних витрат.

Правила визначення вартості експертизи проектної документації на будівництво наведені в розділі VII КНУ «Настанова з визначення вартості ПВР» (наказ №281).

Вартість експертизи проекту будівництва визначають з використанням рекомендованих усереднених відсоткових показників (додаток 6 до Настанови ПВР) в залежності від розрахункової бази для визначення вартості експертизи, напрямків, за якими здійснюється експертиза і стадії проектування .

Розрахунковою базою для обчислення вартості експертизи є сума вартості будівельних робіт (будівельних, монтажних, пусконалагоджувальних та інших робіт, що виконуються в період будівництва) за підсумком глав 1-9 ЗКР вартості будівництва (графа 4 ЗКР) і частки вартості устаткування, що визначається за відсотковим показником за таблицею 1 Настанови. Базою для визначення вартості устаткування служить вартість устаткування за підсумком глав 1-9, графа 5 ЗКР.
Напрями, за якими проводиться експертиза:

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

Показники додатку 6 встановлені для стадії П. Для визначення вартості експертизи проектної документації на стадіях ТЕО, ТЕР, ЕП до показників додатку 6 застосовується коефіцієнт 0,6, а на стадії РП – 1,1.

Вартість повторної експертизи визначається з застосуванням коефіцієнта від 0,1 до 0,7, який встановлюється в залежності від питомої ваги кошторисної вартості робіт щодо зміни проектних рішень.

У таблиці додатку 6 встановлений максимальний рівень вартості експертизи, а також у примітці 2 наведено порядок розрахунку мінімальної вартості експертизи проектів будівництва - 2 людино-дні помножується на усереднений показник кошторисної вартості проектних робіт в розрахунку на один людино-день.

У разі, якщо розрахункова база для визначення вартості експертизи становить суму, яка знаходиться між граничними значеннями показників, наведених у додатку 6, вартість експертизи проектів будівництва визначають шляхом інтерполяції.

При відсутності кошторисної документації вартість експертизи проекту будівництва визначають для:

- об'єктів невиробничого призначення - виходячи з показників усередненої вартості відповідних об'єктів будівництва, які розраховуються Мінрегіонбудом, або з вартісних показників об'єктів-аналогів, наявних в базі даних експертної організації;
- об'єктів виробничого призначення - виходячи з вартісних показників об'єктів-аналогів, наявних в базі даних експертної організації.

ТЕМА 5. Вартість будівельної продукції

Загальні положення формування собівартості будівельно-монтажних робіт

Незалежно від способу здійснення будівництва, підрядного чи господарського, правила визначення його кошторисної вартості є єдиними та визначені в Настанова з визначення вартості будівництва затверджена Наказом Міністерства розвитку громад та територій від 01.11.2021 №281.

Кошторисна вартість формує договірну ціну будівельно-монтажних робіт. **Кошторисна вартість складається із кошторисної собівартості та кошторисного прибутку**.

Кошторисна собівартість включає в себе прямі витрати та ЗВВ.

Кошторисна собівартість будівельно-монтажних робіт – це виражені в грошовій формі нормативні витрати будівельно-монтажних організацій на здійснення цих робіт, обумовлених кошторисними нормами та поточними цінами.

Вартість будівництва умовно розділяється на безпосередні та супутні витрати, а також прибуток, кошти на покриття адміністративних витрат, кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва, додаткові витрати, пов'язані з інфляційними процесами, податки, збори, обов'язкові платежі.

До безпосередніх витрат як прямих, так і ЗВВ належать кошти, які підрядник планує витратити на спорудження об'єкта замовлення, тобто на трудові матеріально-технічні ресурси при розрахунку прямих витрат в складі ціни пропозиції. Якщо внаслідок об'єктивних причин будь-які матеріали чи вироби передбачені РЕКН замінюють на інші і це не призводить до зміни трудових та технічних ресурсів та не впливає на якість робіт, вартість таких робіт визначається з урахуванням змінених матеріальних ресурсів.

До супутніх витрат належать кошти які підрядник планує витратити на будівництво в цілому:

1.Підготовку території будівництва (глава 1 зведеного кошторису);

2. Зведення та розбирання титульних тимчасових будівель та споруд(глава 8 зведеного кошторису);

3. Додаткові витрати пов'язані з виконанням будівельно-монтажних робіт в літній та зимовий періоди. Зазначені кошти визначаються тільки на обсяги робіт, виконання яких планується в зимовий період (глава 9 зведеного кошторису).

За необхідності включаються:

1. Кошти на перевезення працівників будівельно-монтажних організацій автомобільним транспортом;

2. На відрядження працівників будівельно-монтажної організації на будову;

3. На перебазування структурного виробничого підрозділу будівельно-монтажної організації;

4. Доплати працівникам у зв'язку з витратами на проїзд від місця розташування будівельно-монтажної організації до об'єкта будівництва та назад.

Ціна тендерної пропозиції.

Ціна пропозиції, за яку підрядник згоден виконати замовлення, розраховується на підставі нормативної потреби в трудових та матеріально-трудових ресурсах, необхідних для здійснення проектних рішень. Для розрахунку ціни пропозиції підрядника на будівництво об'єкта замовник надає підряднику відомість обсягів робіт, що пропонуються; відомість ресурсів до неї з відповідними кошторисними цінами, або без цін, або проектно-кошторисну документацію.

В ціні пропозиції підрядник визначає вартість підрядних робіт. До складу цієї вартості підрядник включає як безпосередні витрати (прямі витрати та ЗВВ) , так і супутні витрати. Крім того, кошторисний прибуток, адміністративні витрати, кошти на покриття ризику, кошти на сплату податків, зборів, обов'язкових платежів.

При необхідності включаються також кошти на:

- зведення та розбирання (пристосування) титульних тимчасових будівель і споруд;
- оренда основних засобів (риштування, опалубка);
- додаткові витрати, пов'язані з виконанням будівельних робіт в зимовий і літній періоди, якщо таке планується проектом організації будівництва;
- перевезення працівників будівельно-монтажної організації автомобільним транспортом;
- відрядження працівників будівельно-монтажної організації на будівництво;
- доплати за роз'їзний (пересувний) характер робіт;
- виконання робіт вахтовим методом;
- спорудження конструкцій для захисту об'єкта будівництва та окремих елементів або вузлів обладнання згідно вимог нормативних актів.

За умовами, запропонованими замовником, можуть також включатися витрати з придбання устаткування на будівництво.

Джерелом покриття додаткових витрат, пов'язаних зі зміною вартості трудових ресурсів на стадії виконання договорів підряду, можуть бути кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами та кошти на покриття ризиків які передбачені в затверджений в установленому порядку проектної документації (кошторисної частини цієї документації).

Ціна пропозиції переможця конкурсних торгів, визначеного виконавцем робіт, оформляється як договірна ціна на будівництво об'єкта і є невід'ємною частиною договору підряду.

Види договірних цін.

Договірна ціна – кошторисна вартість підрядних робіт, за яку підрядна організація згодна виконати об'єкт замовлення. Форма договірної ціни наведена в додатку 30 до Настанови.

Договірна ціна входить до складу вартості будівництва і використовується при проведенні взаєморозрахунків. Договірна ціна на будівництво об'єкта

формується підрядником на виконання робіт (генпідрядником) із залученням субпідрядних організацій, погоджується із замовником і є невід'ємною частиною контракту (угоди, договору на виконання робіт).

Основою для визначення договірних цін є затверджені у встановленому порядку зведені кошторисні розрахунки, локальні й об'єктні кошториси, а також кошторисні норми на конструктивні елементи і види робіт; вартісні показники продукції й послуг для будівництва.

Договірна ціна може встановлюватися:

- тверді;
- динамічні;

Вид договірної ціни встановлюється сторонами (замовник, підрядник) з урахуванням положень законодавства.

1. ***Твердий кошторис (тверда договірна ціна)*** - кошторис, що може коригуватися лише в окремих випадках за згодою сторін у порядку, визначеному договором.

Тверда договірна ціна, яка встановлена, розробляється для короткострокового будівництва і залишається незмінною на протязі всього періоду будівництва, за винятком випадків, якщо:

- Замовник змінює в процесі будівництва проектні рішення, що викликає зміну обсягів робіт та вартісних показників;
- В процесі будівництва в проектній документації та інвестиційних кошторисах виявлено безперечні помилки, які не були виявлені на стадії тендерної пропозиції та при складанні договірної ціни (а підрядник не є виконавцем проектно-кошторисної документації);
- Виникають обставини непереборної сили, надзвичайні обставини, події, які не можуть бути передбаченими під час укладання договору.

Усю відповідальність за перевитрати коштів несе підрядна організація. Підрядник, який перевищив тверду ціну, не має права вимагати від замовника відшкодування допущеної перевитрати.

За твердою договірною ціною взаєморозрахунки проводяться на підставі виконаних робіт та їх вартості, визначеної в договірній ціні.

2. Динамічна ціна – це фіксована в момент укладання договірного підряду приблизна сума коштів, яка передбачає зміну вартості будівельно-монтажних робіт з часом, в залежності від подорожчання тих чи інших будівельно-монтажних робіт. Динамічні договірні ціни встановлюються відкритими та можуть уточнюватися протягом всього терміну будівництва, але при цьому маса прибутку, врахована в договірній ціні на початок будівництва, не уточнюється, крім випадків, наведених вище.

Вона застосовується у випадках, коли важко наперед визначити вартість робіт за договором підряду, уточнюється на протязі всього строку будівництва, але не частіше одного разу на рік при цьому уточнюється вартість матеріально-технічних ресурсів. Прибуток та засоби на покриття ризику, які визначені на початку будівництва не уточнюються. Зарплата уточнюється тільки у випадку, якщо змінені обсяги робіт.

Уточнення динамічної договірної ціни проводиться із співставлення регіональних цін, матеріально-технічних ресурсів на час узгодження договірної ціни. За необхідності може змінюватися вартість будівельної продукції чи окремих видів робіт. Уточнення динамічної ціни приймається замовником на основі відповідних обґрунтувань підрядника. Розбіжності, які виникають між учасниками будівництва в період формування договірної ціни та взаєморозрахунків за виконані обсяги робіт, розглядається відповідними службами, місцевими органами та Мінрегіонбудом України. Взаєморозрахунки за обсяги виконаних робіт проводять за період, встановлений контрактом (щомісячно, за етап).

В умовах ринкових відносин договірні ціни визначаються між замовниками і підрядниками при укладанні договору на будівництво так і в процесі торгів. Формування договірної ціни відбувається із врахуванням попиту і пропозиції на будівельну продукцію, умов, що склались на ринку праці, кон'юнктури вартості матеріалів, будівельних машин та обладнання, потреби підрядних організацій у засобах на розширене відтворення, включаючи об'єкти соціальної та виробничої інфраструктури.

Формування договірної ціни шляхом переговорів здійснюються для будівництва, для яких згідно діючому законодавству можна не проводити торги.

Узгодження договірної ціни на переговорах між замовником та підрядником здійснюється традиційно – замовник передає генеральній підрядній організації проектно-кошторисну документацію в повному обсязі, підрядник готує пропозиції по договірній ціні і узгоджує її із замовником під час проведення переговорів. В результаті загального рішення оформлюється протокол затвердження не договірної ціни на будівельну продукцію.

Узгодження договірної ціни на конкурентних торгах здійснюється відповідно діючому законодавству і діючим положенням о проведенні конкурсів (тендерів). Ціна тендерної пропозиції переможця тендера і є договірна ціна.

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

У випадку, якщо в договорі не вказаний вид договірної ціни, вона вважається твердою.

При погодженні 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 належать:

1. Особливі вимоги до технічних характеристик та якості матеріалів;
2. Технологічні умови здійснення будівництва.

За підсумком договірна ціна в окремих випадках, обґрунтованих розрахунком, можуть враховувати додаткові кошти на розвиток власної бази

підрядних організацій, а також на поновлення парку будівельних машин та механізмів. Розрахунок, який обґрунтовує потреби і розміри цих коштів складається з урахуванням термінів будівництва об'єктів, питомої ваги робіт, що виконуються для конкретного інвестора.

Особливості узгодження договірних цін та розрахунків за обсяги виконання робіт.

Заробітна плата

Заробітна плата в складі прямих витрат розраховується підрядником на підставі нормативних трудовитрат і вартості людино-години середнього нормативного розряду цих робіт.

Вартість людино-години визначається виходячи з середньомісячної заробітної плати на одного працівника в режимі повної зайнятості, яку підрядник планує отримувати на об'єкті замовлення, та з урахуванням показника середньомісячної норми тривалості робочого часу.

При складанні договірної ціни, вартість людино-години розраховується за тими ж самим принципами, що і у складі інвесторської документації. Змінитися можуть розмір середньомісячної заробітної плати та середньорічна норма тривалості робочого часу. Ці дані залежать від підрядної організації. На стадії складання інвесторської документації, розмір середньомісячної заробітної плати визначається замовником (з урахуванням необхідного мінімуму) а на стадії визначення вартості договірної ціни, цей розмір приймається підрядником.

Вартість експлуатації машин

Вартість експлуатації будівельних машин та механізмів у складі прямих витрат підрядник визначає виходячи з нормативного часу роботи машин, та вартості експлуатації машин за машино-годин. Вартість машино-годин розраховується в поточних цінах.

Нормативний час роботи будівельних машин та механізмів визначається на підставі РЕКН та обсягів робіт, які пропонуються до виконання.

Вартість власної техніки підрядника

При формуванні договірної ціни вартість машино-години власної техніки підрядника визначається з застосуванням Настанови п. 5.4.

На цій стадії підрядник розраховує прямі витрати у вартості експлуатації машин та механізмів, які складаються з:

- розмір амортизаційних відрахувань – визначається за бухгалтерськими даними;
- заробітна плата розраховується на підставі нормативних трудовитрат робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин та механізмів (витрати труда водія, на ремонті та технічному обслуговуванні, перебазуванні) і вартості людино-години відповідного середнього розряду ланки. Середній нормативний розряд для ланки робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин та механізмів, визначається за КНУ РКНЕМ;
- кошти на покриття витрат на заміну частин, що швидко спрацьовуються, обчислюються виходячи з її нормативної необхідності, яка визначається на

підставі нормативних ресурсів використання та вартості зазначених частин на момент складання розрахунку. Номенклатура частин, що швидко спрацьовуються, та нормативний ресурс їх використання приймається або за паспортними даними заводів-виробників, а за відсутності таких даних — за додатком 33 до Настанови;

- витрати на бензин, дизельне паливо визначаються, електроенергію, стиснене повітря, мастильні матеріали та гідравлічну рідину розраховуються на підставі норми витрат цих ресурсів за КНУ РКНЕМ та ціни на момент складання розрахунку;
- витрати на ремонт та технічне обслуговування будівельних машин і механізмів визначаються, як сума заробітної плати робітників, зайнятих на ремонті та технічному обслуговуванні та вартості матеріальних ресурсів, що використовуються при проведенні ремонту та технічного обслуговування;
- витрати на перебазування будівельних машин та механізмів на момент складання розрахунку визначаються виходячи з типу машини або механізму, конкретної відстані перебазування, способу перебазування, виду транспорту, на якому здійснюється перебазування, габаритів машини або механізму, необхідності розукрупнення на окремі вузли за умовами транспортування та інших факторів, що впливають на розмір витрат;
- у прямих витратах вартості машино-години враховуються інші прямі витрати, пов'язані з утриманням бази механізації, а саме: амортизація та витрати на утримання, експлуатацію будівель і споруд бази механізації. Обчислення цих витрат в розрахунку на одну машино-годину здійснюється на підставі бухгалтерських даних за попередній період.
- Також, у вартості експлуатації будівельної техніки підрядника враховуються непрямі витрати:
- податки, збори та обов'язкові платежі, встановлені законодавством;
- плата за проведення періодичних оглядів вантажопідйомних механізмів (визначається на підставі даних за попередній звітний період);
- податок на землю, що її зайнято базою механізації (обчислюється в розрахунку на одну машино-годину виходячи з суми податку за попередній звітний період);
- плата за обов'язкове страхування цивільно-правової відповідальності власників наземних транспортних засобів (визначається на підставі витрат будівельної організації за попередній звітний період);
- збір за спеціальне використання води суб'єктом господарювання (визначається на підставі даних будівельної організації про обсяги використаної базою механізації води за попередній звітний період та ставок збору за спеціальне використання води);
- екологічний податок (визначається для окремих видів будівельних машин на підставі даних будівельної організації за попередній звітний період).

Непрямі витрати, такі, як загальновиробничі витрати, кошти на виконання будівельних робіт у зимовий та літній періоди, прибуток, адміністративні витрати, кошти на покриття ризиків, не враховані у вартості експлуатації власної будівельної техніки підрядника та розраховуються в цілому на об'єкт

будівництва.

При проведенні розрахунків за обсяги виконаних робіт вартість експлуатації будівельних машин та механізмів уточнюється відповідно до умов договору.

Вартість орендованої будівельної техніки

Вартість експлуатації машино-години будівельних машин та механізмів, що орендуються, приймається за ціною, що склалася в регіоні, яка визначена на підставі аналізу ринку послуг з оренди будівельних машин та механізмів в регіоні.

У цьому випадку при обчисленні загальновиробничих та адміністративних витрат, а також прибутку в цілому по будові трудовитрати робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів, які орендуються разом із цими робітниками, не враховуються.

Заміна будівельних машин і механізмів

При розрахунках вартості експлуатації будівельних машин та механізмів, якщо внаслідок об'єктивних причин (ускладнені умови виконання робіт через обмеженість території будівельного майданчика, неможливість розміщення підйомних механізмів тощо) будівельні роботи планується виконувати без застосування будівельних машин та механізмів як для внутрішньо будівельного транспортування матеріальних ресурсів (горизонтального і вертикального), так і для виконання будівельних робіт, або із застосуванням наявних у підрядній організації не передбачених нормами машин та механізмів, вартість таких робіт визначається з урахуванням змінених умов виконання робіт.

У випадку, якщо при такій заміні технічних ресурсів, технологія виконання робіт та показники цих норм не змінюються, вартість будівельних робіт визначається за тими самими КНУ РЕКН із заміненими технічними ресурсами.

Механізований інструмент

Час використання робітниками-будівельниками та монтажниками механізованого виробничого інструменту враховано в нормах трудовитрат робітників-будівельників та монтажників і виокремлено в нормах лише задля розрахунку вартості енергоносіїв та паливно-мастильних матеріалів, які враховуються у складі прямих витрат на матеріальні ресурси.

Амортизаційні відрахування, витрати на ремонт і переміщення механізованого виробничого інструменту враховуються у загальновиробничих витратах (3 блок).

Матеріали, вироби і конструкції

Відпускна ціна

Поточні ціни на матеріальні ресурси приймаються на підставі проведеного підрядником аналізу цін, за обґрунтованою ціною матеріальних ресурсів, що склалася на дату оформлення ціни пропозиції та яка не повинна перевищувати середню ціну в регіоні.

Вартість транспортування (перевезення) будівельних матеріалів

Витрати з транспортування матеріальних ресурсів розраховуються на підставі їх нормативної кількості, відстані перевезення і діючих тарифів.

Якщо перевезення планується здійснювати власними транспортними засобами підрядника, витрати з транспортування матеріальних ресурсів визначаються на підставі розрахунків вартості перевезень за 1 т на необхідну

відстань. Загальновиробничі та адміністративні витрати, а також прибуток враховуються в договірній ціні в цілому по об'єкту будівництва і обчислюються з урахуванням трудовитрат робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні власного автомобільного транспорту.

Визначення розміру заготівельно-складських витрат

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

Заміна будівельних матеріалів, виробів та конструкцій

Якщо внаслідок об'єктивних причин виникає необхідність заміни будь-яких матеріальних ресурсів, передбачених кошторисними нормами України на інші матеріальні ресурси, і при такій заміні матеріальних ресурсів, технологія виконання робіт та показники цих норм не змінюються, вартість будівельних робіт визначається за тими самими КНУ РЕКН із заміненими матеріальними ресурсами.

Тобто, заміна матеріальних ресурсів не повинна приводити до зміни технології виконання робіт.

Загальновиробничі витрати в

Загальновиробничі витрати в складі договірної ціни обчислюються виходячи зі структури цих витрат, яка склалася в підрядній організації за попередній період з урахуванням положень Методичних рекомендацій з формування собівартості будівельно-монтажних робіт, затверджених наказом Мінрегіону від 31.12.2010 № 573, і переліку загальновиробничих витрат, наведених в додатку 10 Настанови. При визначенні ЗВВ в складі ціни пропозиції учасника конкурсних торгів підрядні організації визначають розрахунково-аналітичним методом кошти на:

- заробітну плату працівників, зазначених у п. 1.1 додатку 10 до Настанови, з урахуванням структурного складу організації та рівня заробітної плати, що планується отримувати на об'єкті замовлення (1 блок ЗВВ);
- покриття решти статей ЗВВ, виходячи з витрат попереднього звітного періоду за цими статтями, з урахуванням потужності організації та обсягу робіт, що пропонуються до виконання (3 блок ЗВВ).

В ціну пропозиції також включаються відрахування за встановленими законодавством нормами на загальнообов'язкове державне пенсійне та соціальне страхування від заробітної плати робітників, зайнятих на будівельних роботах і на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів та працівників, кошти на заробітну плату яких враховуються в ЗВВ (2 блок ЗВВ + кошти на оплату тимчасової непрацездатності).

У складі ціни пропозиції учасника процедури закупівлі (договірної ціни) загальновиробничі витрати обчислюються за показниками, визначеними розрахунково-аналітичним методом на підставі аналізу цих витрат за попередній звітний період за даними бухгалтерського обліку з використанням самостійно обраної підприємством бази розподілу (зокрема у відсотках від прямих витрат)

або за показниками, наведеними в Додатках 18 та 19 до Настанови.

Адміністративні витрати

Адміністративні витрати в складі ціни пропозиції учасника процедури закупівлі (договірної ціни) обчислюються виходячи зі структури цих витрат, яка склалася в підрядній організації за попередній період з урахуванням положень Методичних рекомендацій з формування собівартості будівельно-монтажних робіт, затверджених наказом Мінрегіону від 31.12.2010 № 573, і переліку адміністративних витрат, наведених у додатку 26 цієї Настанови.

У складі ціни пропозиції учасника процедури закупівлі (договірної ціни) адміністративні витрати включаються за показниками, визначеними розрахунково-аналітичним методом на підставі аналізу цих витрат за попередній звітний період за даними бухгалтерського обліку з використанням самостійно обраної підприємством бази розподілу (зокрема у відсотках від прямих витрат) або за показниками, наведеними в Додатку 26 Настанови.

Отримана таким чином маса адміністративних витрат є розрахунковою для обчислення показника адміністративних витрат по підрядній організації в цілому.

Уточнення показників адміністративних витрат в процесі будівництва проводиться в порядку, визначеному договором підряду.

Для розрахунку показника адміністративних витрат необхідні дані про обґрунтовані фактичні витрати на ці цілі з бухгалтерського обліку за попередній звітний рік, а також загальна нормативно - розрахункова трудомісткість виконаних робіт по всіх об'єктах за той же рік за Актами приймання виконаних підрядних робіт (форма № КБ-2в).

Розрахунок додаткових витрат при формуванні договірної ціни.

Кошти на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд

Кошти на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд, необхідних для виконання будівельних робіт розраховуються на підставі даних ПОБ з урахуванням оснащеності будівельної організації контейнерними і збірно-розбірними будівлями і спорудами, а також можливості пристосування і використання для потреб будівництва існуючих та новозбудованих будівель і споруд стаціонарного типу.

При формуванні договірної ціни кошти на покриття витрат підрядника на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд визначаються калькуляційним методом за даними ПОБ (ПВР).

Кошти на виконання будівельних робіт в зимовий період

У складі договірної ціни підрядник може врахувати кошти на виконання будівельних робіт в зимовий період на відкритому повітрі або в неопалюваному приміщенні, якщо це планується.

Правила розрахунку вартості «зимових подорожчань» на стадії формування договірної ціни визначені п. 5.21 Настанови.

Кошти на виконання будівельних робіт в зимовий період просто неба або в неопалюваних приміщеннях, враховують компенсацію додаткових витрат:

а) робочий час робочих будівельників і монтажників, а також робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів.

б) час роботи будівельних машин і механізмів.

в) матеріальних ресурсів, спричинених їх збільшенням витрат.

г) інші роботи, супутні виконанню будівельних робіт в зимовий період.

Кошти на подорожчання будівельних робіт, які виконуються в зимовий період, визначаються підрядником розрахунково-калькуляційним методом на підставі обсягів робіт, виконання яких планується у зимовий період і розрахунків додаткових витрат, перелічених вище.

Компенсація додаткових витрат робочого часу робітників і час роботи будівельних машин (див. вище п. «а» і «б»), розраховується на підставі усереднених коефіцієнтів, які застосовуються до витрат праці робітників і часу експлуатації машин і механізмів:

- 1 температурна зона – 1,1;
- 2 температурна зона – 1,15.

Вартість інших додаткових витрат, пов'язаних з виконанням будівельних робіт в зимовий період, визначається окремими розрахунками. При складанні розрахунків можуть враховуватися витрати на:

- розпушування мерзлих ґрунтів;
- запобігання замерзання ґрунтів;
- відтавання ґрунтів;
- застосування бетонів та розчинів швидкого тужавлення;
- введення в бетони і розчини спеціальних добавок;
- електропрогрів і інші методи прогрівання бетону;
- утеплення конструкцій;
- прогрівання конструкцій та виробів, кінців труб та кабелів;
- захист робочих місць від снігових заметів тощо;
- улаштування, розбирання та опалення звичайних тепляків;
- прибирання снігу з будівельних майданчиків тощо.

Якщо розрахунки на інші додаткові витрати, супутні виконанню будівельних робіт в зимовий період (крім розпушування мерзлих ґрунтів та прибирання снігу з будівельних майданчиків) складені на підставі РЕКН, то до нормативних витрат труда робітників і машиністів, а також до норм часу роботи будівельних машин і механізмів , застосовуються коефіцієнти, наведені вище (1,1 і 1,15).

Додаткові витрати матеріальних ресурсів, обумовлені їх збільшеною витратою при виконанні робіт в зимовий період, можуть визначатися за усередненими показниками, які виражені у відсотках до нормативної потреби в матеріалах:

- щебінь, гравій, пісок, баласт, розчин, бетон, гравій керамзитовий – 0,5%

- інші матеріали (за винятком виробів з деревини та металу, труб, збірних будівельних конструкцій і виробів, покрівельних та лакофарбових матеріалів) – 0,2%

Розмір коштів на зимове подорожчання вартості будівельних робіт, врахованих у складі договірної ціни, не повинен перевищувати кошторисного ліміту.

У ціні пропозиції учасника процедури закупівлі (договірній ціні) розрахунок коштів на подорожчання будівельних робіт, виконуваних у зимовий період, може здійснюватися також на підставі об'єкта-аналога власного банку даних учасника процедури закупівлі (підрядної організації).

Кошти на виконання будівельних робіт в літній період

У складі договірної ціни підрядник може врахувати кошти на виконання будівельних робіт в літній період просто неба, якщо таке планується.

У складі договірної ціни підрядник може врахувати кошти на виконання будівельних робіт в літній період просто неба, якщо таке планується:

- для будівництва об'єктів житлового, цивільного та виробничого призначення – 0,27%;
- для лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури – 0,61%.

Зазначені кошти є лімітом і сплачуються замовником підрядникові тільки за обсяги робіт, які виконуються в літній період просто неба за умови перевищення граничнодопустимого рівня шкідливих факторів виробничого середовища на підставі довідок місцевих органів гідрометеорологічної служби і розрахунків виконаних відповідно до положень пунктів 6.8 – 6.13 Настанови.

Кошти на відрядження

Відповідно до пункту 5.26 Настанови до складу договірної ціни включаються витрати, пов'язані з відрядженням робітників для виконання будівельних робіт.

До складу зазначених витрат входять:

- витрати на проїзд до місця відрядження і назад;
- витрати по найму житла;
- витрати на виплату добових.

Розмір добових і вартість проживання

Згідно з додатком 1 до Постанови Кабміну України від 02.02.2011 №98 (зі змінами згідно Постанови Кабміну України від 23.11.2021 №1355)

«Про суми та склад витрат на відрядження державних службовців, а також інших осіб, які направляються у відрядження підприємствами і організаціями, які повністю або частково утримуються (фінансуються) за рахунок бюджетних засобів»(зі зм. Пост. від 05.04.2017 № 241) розмір добових витрат в межах України при будівництві об'єктів, які фінансуються за рахунок бюджетних коштів становить 300 гривень.

Гранична сума витрат на винаймання житлового приміщення приймається в розмірі до 900 грн. / на добу.

Підтвердження розміру витрат на відрядження.

Відшкодування витрат на відрядження регламентовано відповідними нормативними документами, відповідно до яких витрати на відрядження відшкодовуються відрядженому працівникові тільки при наявності документів в оригіналі, які підтверджують величину цих витрат.

З огляду на, що відшкодування витрат на відрядження носить компенсаційний характер, оплата замовником цих витрат проводиться за наявності підтвердження підрядника про фактичні витрати на ці цілі в звітному місяці.

Кошти на доплати працівникам будівельної організації, в зв'язку з втратами часу на проїзд від місця розташування організації до місця будівництва та назад

Відповідно до пункту 5.26, 5.27 Настанови до складу договірної ціни включаються витрати на доплати, пов'язані з втратами часу на проїзд від місця розташування організації до об'єкта будівництва і назад.

Кошти на доплати працівникам, які виконують роботи на об'єктах будівництва, що знаходяться на значній відстані (понад 15 км) від місця розташування будівельної організації в зв'язку з поїздками в неробочий час від місця розташування організації (збірного пункту) до місця роботи на об'єкті і назад, визначаються окремим розрахунком виходячи з кількості працівників, направлених на виконання робіт, днів, в які виконуються поїздки і надбавок до заробітної плати в розмірах, передбачених колективними договорами або за згодою із замовником.

Витрати по перевезенню робітників будівельних організацій

Відповідно до пункту 5.26 Настанови до складу договірної ціни включаються витрати, пов'язані з перевезенням робітників від місця розташування будівельної організації до об'єкта будівництва.

Витрати на перевезення робітників будівельної організації 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 в певний час, розраховуються калькуляційним методом на підставі даних ПОБ і діючих тарифів на перевезення.

Кошторисний прибуток

На стадії формування договірної ціни підрядник враховує економічно обґрунтований прибуток, яку він планує отримувати від виконання робіт. Розмір прибутку, якщо він планується, приймається з урахуванням 5.30 Настанови.

Кошти на покриття ризику

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

- стадії проектування;
- види будівництва;
- термінів будівництва;
- способів фінансування будівництва;
- виду договірної ціни, яка пропонується за умовами тендера.

Зазначені кошти враховуються в розмірі, визначеному на підставі обґрунтованих розрахунків підрядника, виходячи з перелічених факторів. При цьому:

- при твердій договірній ціні - не більше 1,5%;
- при динамічної договірної ціни - як правило, не враховується;

При залученні претендентом (підрядником) субпідрядників, кожен з них повинен аналізувати власний ризик і передбачити його компенсацію у ціні пропозиції.

Кошти на покриття витрат, пов'язаних з інфляційними процесами

До складу ціни пропозиції учасника конкурсних торгів (Договірної ціни незалежно від її виду) включаються 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 протягом будівництва.

Кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, розраховуються виходячи з термінів будівництва, виду будівництва, структури робіт, вартості трудових і матеріально технічних ресурсів, врахованих у ціні пропозиції учасника конкурсних торгів (договірну ціну), і на підставі прогнозних темпів інфляції на наступні періоди, які схвалюються Кабінетом Міністрів України.

Офіційний прогноз Національного Банку України по інфляції публікується після отримання інформації від Кабінету міністрів України про очікуване підвищення адміністративно-регульованих цін і тарифів.

Тема 6. Особливості взаєморозрахунків за обсяги виконаних робіт

Взаєморозрахунки за виконані роботи.

Оплата за виконані роботи проводиться в порядку, визначеному договором підряду. Договором підряду може бути передбачено, що оплата за роботи, виконані підрядчиком, проводиться після ухвалення замовником закінчених робіт або поетапно проміжними платежами у міру виконання робіт.

Розрахунки за виконані роботи проводяться на підставі акту приймання виконаних будівельних робіт, в якому приводяться види, об'єми і вартість виконаних робіт за період, встановлений договором підряду. Такий документ складається підрядчиком і передається замовникові. Після перевірки замовником, усунення підрядчиком зауважень, акт підписується замовником і підрядчиком. Після підписання документів замовник зобов'язаний сплатити вартість виконаних робіт.

Документи про вартість виконаних робіт - це первинні документи вартості виконаних підрядних робіт, що складаються щомісячно або за період, визначений в договорі, по встановлених формах фахівцями підрядних організацій.

При визначенні вартості виконаних обсягів робіт і проведенні взаєморозрахунків за виконані роботи по об’єкту будівництва застосовуються первинні облікові документи «Акт приймання виконаних будівельних робіт» (форма № КБ-2в) і «Довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрати» (форма № КБ-3), додатки 36 та додатку 37 Настанови, та при твердій договірній ціні за укрупненими показниками вартості — «Акт приймання виконаних будівельних робіт за укрупненими показниками вартості» (форма № КБ-2в (УПВ) і «Довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрати» (форма № КБ-3), які наведено у додатку 31.1 та додатку 37 Настанови.

При розрахунках за виконані будівельні роботи за контрактами, фінансування яких здійснюється за рахунок коштів міжнародних фінансових установ за міжнародними договорами, згода на обов’язковість яких надана Верховною Радою України, застосовуються первинні облікові документи «Акт приймання виконаних будівельних робіт за укрупненими показниками вартості» (форма № КБ-2в (УПВ) і «Довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрати» (форма № КБ-3), які наведено у додатку 31.1 та додатку 37 цієї Настанови.

Форми первинних облікових документів в будівництві обов'язкові до застосування при визначенні вартості виконаних об'ємів робіт і проведенні розрахунків за виконані роботи по будівництвах, здійснюваних за рахунок бюджетних коштів і коштів підприємств, установ і організацій державної форми власності.

Акт приймання виконаних будівельних робіт (форма № КБ-2В) складається фахівцями будівельно-монтажних організацій для визначення вартості виконаних об'ємів підрядних робіт і проведення розрахунків за виконані підрядні роботи на будівництві. Терміни і порядок надання актів приймання виконаних будівельних робіт підрядчиком - замовникові, субпідрядником - генпідрядникові, генпідрядником - замовникові встановлюються в договорі підряду (субпідряду).

По сталій практиці, яка склалася в будівництві, періодичність складання форми № КБ-2В складає один місяць.

А К Т №
приймання виконаних будівельних робіт
за листопад 2024 року

№ з / п	Найменування робіт і витрат	Обгрунту-вання (шифр і № позиції нормативу)	Одиниця виміру	Кількість	Поточна ціна одиниці виміру, грн.			Виконано робіт (витрати), грн.	Витрати труда робітників-будівельни-ків на обсяг робіт, люд.-год.
					Всього	у тому числі			
						Заробітна плата	Експлуата-ція машин та механізмів у тому чис-лі заробітна плата машиністів		Витрати труда робітників, що обслуго-вують маши-ни, на обсяг робіт, люд.-год.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Локальний кошторис 2-1-1 на загальнобудівельні роботи Розділ . Розбирання конструкцій								
1	Розбирання покриття покрівель з хвилястих і напівхвилястих азбестоцементних листів	Е46-40-4	100м2	1,8	530,37	492,58	36,88 13,32	954,67	52,68 1,15

Програмний комплекс АВК-5 (3.0.8) - 2 - 10_1_2-1_ПД_КБ2в

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	Розбирання крокв із пиломатеріалів	Е46-39-4	100м2	1,8	1549,27	1328,41	215,74 77,89	2788,69	136,79 6,72
3	Пробивання прорізів в конструкціях з цегли	Е46-27-3	м3	0,9	590,13	407,80	182,33 63,31	531,12	18,89 2,81
4	Розбирання цегляних стін	Е46-34-4	м3	9,6	367,18	269,66	97,52 33,87	3524,93	134,9 16,03
	Разом по розділу Розбирання конструкцій							7799,41	343,26 26,71
	Разом за локальним кошторисом прямі витрати, грн.							7799,41	343,26 26,71

Порядок заповнення рядків **Акту формою № КБ-2В** аналогічний порядку заповнення рядків локального кошторису (типова форма № 4). У рядках наводяться дані про види, об'єми і вартість виконаних в звітному періоді робіт. Графи 1-4 заповнюються аналогічно графам 1-3 локальні кошториси. У графі 5 указується кількість, відповідна об'єму виконаних робіт в звітному періоді. У графах 6-8 наводяться вартісні показники, аналогічні показникам граф 5-6 локального кошторису. У графі 9 показується вартість виконаних робіт, відповідна величині, що показується в графі 7 локального кошторису. У графі 10 наводяться дані про витрати праці, розраховані на об'єм виконаних робіт, аналогічні даним, що приводяться в графі 11 локального кошторису. Рядки «кінцівки» акту заповнюються відповідно до їх найменувань.

Довідка про вартість виконаних будівельних робіт і витрати (форма № КБ-3) складається для визначення вартості виконаних будівельних робіт і проведення взаєморозрахунків за виконані будівельні роботи. Заповнення граф довідки виконується в наступному порядку:

у графах 1 і 2 приводиться вартість виконаних робіт (з накопиченням) з початку будівництва по звітний період включно;

у графах 3 і 4 приводиться вартість виконаних робіт (з накопиченням) з початку року по звітний період включно;

у графах 5 і 6 приводиться вартість виконаних робіт за звітний період.

Якщо забезпечення будівництва устаткуванням покладається на підрядчика, то в Довідці формою № КБ-3 показується вартість устаткування, придбаного і змонтованого підрядчиком.

Терміни і порядок надання довідки про вартість виконаних будівельних робіт встановлюються в договорі підряду. По сталій практиці, яка склалася в

будівництві, періодичність складання зразкової форми № КБ-3 складає один місяць.

Підприємство, організація -
Ідентифікаційний код ЄДРПОУ - ()
Замовник -
Генпідрядник -
Субпідрядник -
Договір № від ""
Найменування будівництва та його адреса - Реконструкція котельні житлового кварталу ВАТ Іваничі-цукор в смт. Іваничі

ДОВІДКА ПРО ВАРТІСТЬ ВИКОНАНИХ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ ТА ВИТРАТИ*

за листопад 2024 р.

(тис. грн.)

Найменування об'єктів, пускових комплексів	Вартість виконаних робіт та витрати		
	з початку будівництва по звітний місяць включно	з початку року по звітний місяць включно	у тому числі за звітний місяць
А	1	2	3
Всього вартість виконаних будівельних робіт по об'єкту будівництва (без ПДВ)	17,52945	17,52945	17,52945
у тому числі:			
1. Котельня	17,52945	17,52945	17,52945
у тому числі:			
1. Будівельні роботи	16,77024	16,77024	16,77024
2. Інші витрати	0,75921	0,75921	0,75921
Податок на додану вартість (ПДВ)	3,50589	3,50589	3,50589
Всього вартість виконаних будівельних робіт з ПДВ	**21,03534**	**21,03534**	**21,03534**

* Витрати - вартість устаткування, меблів, інвентарю, що придбавається виконавцем робіт

М. П. Замовник _____ "____" _____20__ року

М. П. Генпідрядник (підрядник) _____ "____" _____20__ року

При визначенні вартості будівництва на стадії проведення взаєморозрахунків - уточнюються окремі вартісні показники, визначені в договірній ціні, в залежності від виду договірної ціни в порядку, обумовленому в договорі підряду.

У разі застосування твердої договірної ціни за укрупненими показниками вартості при визначенні вартості виконаних обсягів робіт і проведенні взаєморозрахунків за виконані роботи, ті витрати які наводяться нижче, розраховуються за згодою сторін (Замовник та Підрядник) та без урахування відповідних положень Настанови з визначення вартості будівництва:

- вартість матеріальних ресурсів;
- показники загальновиробничих витрат;
- витрати підрядника на зведення або пристосування тимчасових будівель і споруд;
- кошти на виконання робіт у зимовий період;

- кошти на виконання робіт у літній період;
- кошти на покриття адміністративних витрат.

При взаєморозрахунках за обсяги виконаних робіт розмір прямих витрат, загальновиробничих витрат (в тому числі коштів на покриття решти статей загальновиробничих витрат, рівня заробітної плати працівників, заробітна плата яких враховується в загальновиробничих витратах, коштів, що пов'язані з оплатою тимчасової непрацездатності), адміністративних витрат не уточнюється та не підлягають розрахунку незалежно від того чи були у даному звітному періоді відповідні витрати.

Незалежно від виду договірної ціни та способу взаєморозрахунків при виявленні у розрахунках за виконані роботи (форма № КВ-2б) безперечних помилок та порушень чинного порядку, визначаються вартості будівництва. Загальна вартість виконаних підрядних робіт підлягає уточненню з моменту виявленню зазначених помилок.

Прямі витрати

При твердій договірній ціні розрахунок акту проводяться на підставі виконаних обсягів робіт та їх вартості, визначеної в договірній ціні, складеній в поточних цінах, підтверджених підрядчиком і узгоджених замовником.. Уточнення вартості обсягів виконаних робіт можливе відповідно до умов, передбачених договором підряду.

При динамічній договірній ціні розрахунок акту проводяться на підставі виконаних обсягів робіт та їх вартості, визначеної в договірній ціні.

При динамічній договірній ціні вартість прямих витрат при взаєморозрахунках визначається на підставі нормативних витрат трудових і матеріально-трудових ресурсів, виходячи з фізичних обсягів виконання робіт та уточнених цін ресурсів, передбачених в договірній ціні.

Вартість обсягів виконаних робіт можуть уточнюється відповідно до умов, передбачених договором підряду.

Заробітна плата в складі прямих витрат при взаєморозрахунках за обсяги виконаних робіт визначається на підставі нормативних витрат праці, фізичних обсягів виконаних робіт та вартості людино-години, розрахованої і узгодженої в договірній ціні.

Уточнення рівня середньомісячної заробітної плати здійснюється на умовах, передбачених договором.

Вартість експлуатації будівельних машин і механізмів у складі прямих витрат при взаєморозрахунках за обсяги виконаних робіт визначаються на підставі фізичних обсягів виконаних робіт, нормативного часу роботи машин і вартості експлуатації машин, передбаченої в договірній ціні.

Вартість експлуатації будівельних машин і механізмів може уточнюватися відповідно до умов договору.

За погодженням з замовником вартість будівельних робіт може визначатись із зміненими технічними ресурсами. Якщо при такій заміні технологія виконання робіт та показники цих норм не змінюються, уточнена ресурсна елементна норма підлягає врахуванню під час проведення взаєморозрахунків за обсяги виконаних

відповідних будівельних робіт без розробки індивідуальної норми та коригування проектної документації.

За динамічної договірної ціни вартість матеріальних ресурсів у складі прямих витрат при проведенні розрахунків за обсяги виконаних робіт визначається на підставі виконаних обсягів робіт, нормативних витрат матеріальних ресурсів, передбачених в договірній ціні, та їх уточненої вартості.

Вартість придбаного та змонтованого або встановленого підрядником устаткування, меблів, інвентарю включається до форми «Довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрати», з підтвердженням розрахунками обґрунтованих витрат, пов'язаних з придбанням устаткування, меблів, інвентарю (відпускна ціна, транспортні та заготівельно-складські витрати).

Інші витрати

Загальновиробничі витрати, інші витрати, додаткові витрати, пов'язані з сезонними здорожченням, прибуток, адміністративні витрати, податки, збори, обов'язкові платежі розраховуються відповідно до правил, що діють, норм, законодавчими актами і включаються в акти № КБ-2В в порядку, встановленому умовами договору.

Загальновиробничі витрати

При динамічній договірній ціні показники загальновиробничих витрат (в тому числі коштів на покриття решти статей загальновиробничих витрат, рівня заробітної плати працівників, заробітна плата яких враховується в загальновиробничих витратах, коштів, що пов'язані з оплатою тимчасової непрацездатності) уточнюються в порядку, передбаченому договором.

Кошти на зведення та розбирання тимчасових титульних будівель і споруд

При взаєморозрахунках за обсяги виконаних робіт розмір коштів на покриття витрат підрядника на зведення або пристосування тимчасових будівель і споруд враховується:

- при динамічній договірній ціні - за виконавчим кошторисом, складеним на підставі фактично побудованих (пристосованих) будівель і споруд відповідно до рішень ПОБ і узгодженим із замовником;
- при твердій договірній ціні - за розрахунком, складеним при формуванні договірної ціни на підставі рішень ПОБ, та відповідно до умов, передбачених договором підряду.

Додаткові витрати при виконанні робіт в зимовий період

При взаєморозрахунках за обсяги робіт, що виконувалися в зимовий період, передбачені на це в договірній ціні кошти уточнюються на підставі довідок місцевих органів гідрометеорологічної служби в наступних випадках:

- коли в окремі місяці, що належать до зимового періоду, спостерігається температура повітря вище нуля загалом не менше 8 робочих днів на місяць. На роботи, що виконувалися в такі дні, не враховуються додаткові витрати на подорожчання будівельних робіт в зимовий період;
- якщо замість цього в місяці, який не належить до зимового періоду, спостерігається температура повітря нижче нуля також загалом не менше 8

робочих днів на місяць, тоді на роботи, що виконувалися в такі дні, враховуються додаткові витрати на подорожчання будівельних робіт в зимовий період.

Додаткові витрати при виконанні робіт в літній період

Кошти на виконання будівельних робіт у літній період визначаються тільки на обсяг робіт, які виконуються в умовах виробничого середовища, де зафіксовано перевищення припустимого рівня температури зовнішнього повітря за показниками, наведеними у таблиці 1 додатка 41 Настанови.

При визначенні коштів на виконання будівельних робіт в літній період враховуються:

- доплати до заробітної плати робітників за роботу в умовах зі шкідливими факторами виробничого середовища, які визначаються в% до тарифної ставки середнього розряду робіт, виконаних у звітному місяці;
- додаткові витрати робочого часу робітників будівельників і монтажників, і робітників, зайнятих на обслуговуванні будівельних машин і механізмів, та часу роботи цих машин, спричинені зниженням продуктивності праці робітників і будівельних машин і механізмів.

Оцінка фактичних умов мікроклімату виробничого середовища здійснюється на підставі довідок місцевих органів гідрометеорологічної служби про температуру зовнішнього повітря.

Показники рівня температури зовнішнього повітря виробничого середовища відображаються у Карті оцінки шкідливості виробничого середовища, відповідно до додатка 41 Настанови.

На підставі отриманих показників оцінки фактичних умов праці розраховуються кошти на виконання будівельних робіт в літній період виходячи із загального обсягу робіт, виконаних у звітному місяці.

Приклад розрахунок додаткових коштів, пов'язаних з подорожчанням виробництва будівельних робіт в літній період наведено у п. 6.10 Настанови.

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

Зворотні матеріали

При взаєморозрахунках за обсяги виконаних робіт вартість матеріальних ресурсів, отриманих від розбирання конструкцій, знесення будівель і споруд та придатних для подальшого використання на тій самій будові визначаються на підставі їх номенклатури, кількості та обґрунтованих цін.

При вирішенні питання про можливість подальшого використання (за первинним або іншим призначенням) на тій самій будові отриманих від розбирання матеріалів, виробів, конструкцій складається тристоронній акт (замовник, проектувальник, підрядник), в якому методом експертної оцінки визнаються номенклатура зазначених матеріальних ресурсів, їх кількість, технічні або якісні характеристики та обґрунтовані ціни, що враховують зазначені в акті характеристики цих матеріальних ресурсів.

Якщо за домовленістю сторін підрядник виконує роботи з доведення отриманих від розбирання матеріальних ресурсів до придатного для використання

стану та транспортування їх до місця тимчасового складування, вартість цих робіт враховується у вартості будівельних робіт.

Кошти на покриття ризику

При взаєморозрахунках за обсяги виконаних робіт (тверда договірна ціна) кошти на покриття ризиків враховуються пропорційно вартості виконаних у звітному періоді робіт, в розмірі передбаченому договірною ціною без підтвердження розрахунками.

Кошти на покриття інфляційних витрат

При взаєморозрахунках за обсяги виконаних робіт (тверда договірна ціна) кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, враховуються в порядку, обумовленому договором, за відповідними обґрунтовуючими розрахунками, у межах розміру коштів, передбачених договірною ціною.

Адміністративні витрати

Уточнення показників адміністративних витрат в процесі будівництва здійснюється в порядку, встановленому договором підряду.

КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. Види робіт і витрат для здійснення будівництва.
2. Ціна на будівельну продукцію, етапи встановлення ціни.
3. Елементи та етапи будівництва.
4. Система ціноутворення в будівництві.
5. Структура вартості будівництва
6. Кошторисні нормативи та їх види.
7. Ресурсні елементні кошторисні норми.
8. Вказівки до застосування кошторисних норм.
9. Правила застосування кошторисних норм.
10. Технічні частини збірників РЕКН.
11. Умови застосування коефіцієнтів до виконання робіт?
12. Види інвесторської кошторисної документації.
13. Порядок складання локальних кошторисів.
14. Розрахунок прямих витрат.
15. Загальновиробничі витрати та їх склад.
16. Розрахунок загальновиробничих витрат.
17. Розрахунок загальновиробничих витрат на стадії взаєморозрахунків.
18. Кошторисна заробітна плата.
19. Кошторисна вартість експлуатації будівельних машин.
20. Кошторисна вартість будівельних матеріалів.
21. Складання об'єктних кошторисів.
22. Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва.
23. Розподіл кошторисної вартості об'єктів за графами зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва.
24. Кошторисна вартість проектних робіт та інші витрати замовника, що враховуються в ЗКР.
25. Розрахунок кошторисного прибутку та від чого він залежить.
26. Розрахунок коштів на покриття адміністративних витрат в ЗКР.
27. Склад адміністративних витрат.
28. Розрахунок решти витрат за підсумком глав зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва.
29. Договірна ціна, її призначення.
30. Склад витрат договірної ціни і що необхідно для її складання?
31. Види договірних цін та їх особливості.
32. Кошторисна вартість будівництва, собівартість.
33. Визначення вартості будівництва на стадії взаєморозрахунків.
34. Порядок складання актів виконаних робіт.
35. Особливості формування розрахунків за обсяги виконаних робіт в актах КБ - 2в.
36. Особливості динамічної договірної ціни.
37. Складання твердої договірної ціни.
38. Правила оформлення документації.

ЛІТЕРАТУРА

1. Настанова з визначення вартості будівництва затверджена Наказом від 01.11.2021 №281.– Київ: Мінрегіон України, 2021.
2. Кошторисні норми України. Ресурсні кошторисні норми експлуатації будівельних машин та механізмів. Наказ 15.06.2021 – Київ: Мінрегіон України, 2021.
3. Кошторисні норми України. Ресурсні елементні кошторисні норми на будівельні роботи. Вказівки щодо застосування ресурсних елементних кошторисних норм на будівельні роботи. Збірники 1-47. Наказ 31.12.2021 № 374 – Київ: Мінрегіон України, 2021.
4. Кошторисні норми України. Ресурсні елементні кошторисні норми на ремонтно-будівельні роботи. Вказівки щодо застосування ресурсних елементних кошторисних норм на ремонтно-будівельні роботи. Збірники 1-20. Наказ 15.06.2021 № 1564 – Київ: Мінрегіон України, 2021.
5. Кошторисні норми України. Ресурсні елементні кошторисні норми на монтаж устаткування. Вказівки щодо застосування ресурсних елементних кошторисних норм на на монтаж устаткування. Збірники 1-38. Наказ 31.12.2021 № 374 – Київ: Мінрегіон України, 2021.
6. Кошторисні норми України. Ресурсні елементні кошторисні норми на пусконалагоджувальні роботи. Вказівки щодо застосування ресурсних елементних кошторисних норм на пусконалагоджувальні роботи. Збірники 1-9. Наказ 31.12.2021 № 374 – Київ: Мінрегіон України, 2021.
7. Настанова з визначення вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво затверджена Наказом від 01.11.2021 №281. .– Київ: Мінрегіон України, 2021.
8. Ціноутворення у будівництві – збірник офіційних документів та роз'яснень. Київ: Мінрегіонбуд України.
9. Ціноутворення та інвесторська кошторисна документація будівництва : навч. посіб. / П. С. Гомон, В. В. Савицький. – Рівне : НУВГП, 2021. – 98 с.

Ціноутворення та кошторисна справа в будівництві: Конспект лекцій для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти освітньо-професійної програми «Будівництво та цивільна інженерія» галузь знань 19 Архітектура та будівництво спеціальності 192 Будівництво та цивільна інженерія денної та заочної форм навчання / Д.Я. Кислюк. – Луцьк : ЛНТУ, 2026. – 74 с.

Комп'ютерний набір Д.Я.Кислюк
Редактор Д.Я.Кислюк

Підп. до друку 2026р.
Формат 60х84/16. Папір офс. Гарнітура Таймс.
Ум. друк. арк. ___.
Тираж _____ прим.

Відділ іміджу та промоції
Луцького національного технічного університету
43018, м. Луцьк, вул. Львівська, 75
Друк – Відділ іміджу та промоції ЛНТУ