

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
ТЕМА 1. БУДІВЕЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ І ПІДПРИЄМНИЦТВО.....	6
1.1. Поняття підприємства, його ознаки, цілі і напрямки діяльності.....	6
1.2. <u>Класифікація підприємств.....</u>	14
1.3. Будівельна організація, як суб'єкт господарювання.....	17
1.4. Передумови підприємництва.....	18
ТЕМА 2. БУДІВЕЛЬНА ПРОДУКЦІЯ НА РИНКУ.....	18
2.1. Роль та особливості капітального будівництва.....	23
2.2. Організація управління будівельним комплексом.....	23
2.3. Міжгалузеві зв'язки будівництва.....	25
2.4. Форми відтворення основних фондів народного господарства будівельною галуззю.....	27
2.5. Суб'єкти інвестиційної діяльності в будівництві.....	33
2.6. Організаційні форми капітального будівництва.....	36
ТЕМА 3. РИНОК КІНЦЕВОЇ БУДІВЕЛЬНОЇ ПРОДУКЦІЇ ТА ПОСЛУГ.....	36
3.1. Суть і функції ринку.....	37
3.2. Будівельний ринок.....	39
3.3. Кінцева будівельна продукція на ринку як форма інвестиційного товару.....	41
3.4. Ринок будівельних послуг.....	42
3.5. Ринок продажу будинків і приміщень.....	43
3.6. Попит на комерційне та промислове будівництво.....	44
3.7. Попит на ринку державних замовлень.....	45
3.8. Механізм формування пропозиції будівельної продукції та будівельних послуг.....	46
3.9. Перспективні напрямки розширення ринку будівельної продукції в Україні.....	48
ТЕМА 4. ЦІНА, ЇЇ ФУНКЦІЇ. ВИДИ ЦІН.....	53
ТЕМА 5. ЦІНОУТВОРЕННЯ ТА КОШТОРИСНА СПРАВА У БУДІВНИЦТВІ.....	53
5.1. Система ціноутворення у будівництві.....	59
5.2. Кошторисна справа у будівництві.....	73
5.3. Склад і призначення кошторисної інвесторської документації.....	75
5.4. Порядок складання локальних кошторисів та відомостей ресурсів до них.....	79
5.5. Порядок складання об'єктних кошторисів та відомостей ресурсів до них.....	79

5.6. Порядок складання локальних та об'єктних кошторисних розрахунків.....	79
5.7. Порядок складання зведених кошторисних розрахунків вартості будівництва.....	80
5.8. Визначення розміру коштів окремих складових на стадії проектування в інвесторській кошторисній документації.....	88
5.9. Загальні положення з оформлення інвесторської кошторисної документації.....	90 91
5.10. Договірна ціна (ціна тендерної пропозиції).....	90
5.11. Особливості узгодження договірних цін та розрахунків за обсяги виконаних робіт.....	94
ТЕМА 6. ЕКОНОМІЧНІ РЕЗУЛЬТАТИ ВИРОБНИЧО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ БУДІВЕЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ.....	96
6.1. Собівартість будівельної продукції: склад, види, резерви зниження.....	96 100
6.2. Прибуток і рентабельність будівельних організацій.....	101
ЛІТЕРАТУРА.....	

ВСТУП

Предметом вивчення дисципліни «Економіка будівництва, спецкурс» є положення про будівельні підприємства, основи управління їх виробництвом. Як наслідок – економічні результати виробничо-господарської та підприємницької діяльності висловлені в поняттях: собівартість будівельної продукції, її ціна, прибуток від реалізації, рентабельність, доходність будівельної організації.

Метою навчальної дисципліни «Економіка будівництва, спецкурс» є формування у студентів знань про підприємство, середовище його функціонування; методику і правила визначення ціни на продукцію будівництва; розрахунок і вибір кращого варіанта проектних рішень; формування цін (тарифів) на послуги підприємств.

Завданням дисципліни є вироблення у студентів вмій визначати вартість спорудження об'єктів і споруд галузі, розраховувати економічну ефективність інвестицій, розраховувати тарифи на послуги підприємств.

Після опанування дисципліни «Економіка будівництва, спецкурс» студент повинен знати: поняття підприємства, середовища його функціонування; методику і правила визначення ціни на продукцію будівництва, розрахунку і вибору кращого варіанта проектних рішень; формування цін (тарифів) на послуги підприємств;

Студент повинен уміти: на основі набутих теоретичних знань складати локальні і об'єктні кошториси і кошторисні розрахунки, зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва і договірну ціну будівництва об'єктів; визначати економічну ефективність кращого варіанта проектних рішень; визначати ціну (тарифи) на надання послуг підприємствами.

Курс лекцій містить основи ціноутворення в будівництві, види і правила складання кошторисної документації, порядок розрахунку договірних цін в промисловому, цивільному, міському будівництві та господарстві.

Курс лекцій призначено для студентів вищих навчальних закладів напряму підготовки 6.060101 «Будівництво».

ТЕМА 1. БУДІВЕЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ І ПІДПРИЄМНИЦТВО

[1.1.](#) Поняття підприємства, його ознаки, цілі і напрямки діяльності.

[1.2.](#) Класифікація підприємств.

1.3. Будівельна організація, як суб'єкт господарювання.

1.4. Передумови підприємництва.

1.1. Поняття підприємства, його цілі і напрямки діяльності

Розвиток і нормальне функціонування суспільства потребує відповідного рівня забезпеченості потреб населення, які формують внутрішні мотиви до економічної діяльності людини. Виробництво матеріальних благ здійснюється на основі використання економічних ресурсів, які включають землю, працю, капітал, підприємницькі здібності та інформацію. З метою нормального забезпечення життєдіяльності суспільства створюються певні організації, колективи яких використовують економічні ресурси і займаються підприємницькою діяльністю. Організації, які характеризуються підприємницьким характером діяльності, називаються підприємствами.

В умовах ринкової економіки підприємство, що займається виробничою діяльністю, є суб'єктом господарювання. Підприємство як суб'єкт господарювання є основною виробничо-господарською ланкою економіки України. Суб'єктами господарювання визнаються підприємства, які здійснюють господарську діяльність, мають відокремлене майно, сукупність господарських прав та обов'язків.

Підприємство – це економічно самостійна господарська ланка з правами юридичної особи, що виготовляє продукцію, виконує роботу або надає послуги. Підприємство є організаційно відокремленою і первинною ланкою виробничої сфери народного господарства. Воно характеризується відповідною виробничою спеціалізацією, основою якої є професійно організований колектив, здатний виробляти необхідну суспільству продукцію або надавати певні послуги.

Основні засади господарювання в Україні визначаються Господарським кодексом, який регулює господарські відносини, що виникають у процесі організації та здійснення господарської діяльності між суб'єктами господарювання.

Під **господарською діяльністю** розуміється діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність.

Виходячи з цього в Господарському кодексі України подається таке визначення підприємства як організаційної форми господарювання.

Підприємство – самостійний суб'єкт господарювання, створений компетентним органом державної влади або органом місцевого самоврядування, або іншими суб'єктами для задоволення суспільних та особистих потреб шляхом систематичного здійснення виробничої, науково-дослідної, торговельної, іншої господарської діяльності в порядку, передбаченому законодавством.

В умовах товарного виробництва і ринкової економіки підприємства виступають як товаровиробники. Продукція, що є результатом їхньої діяльності, набуває товарної форми і як товар поступає на ринок для обміну. Проте необхідно відзначити, що підприємства можуть створюватись як для здійснення підприємництва, так і для некомерційної господарської діяльності.

У більшості країн світу з розвинутою ринковою економікою підприємства називаються фірмами. Під словом «фірма» розуміють підприємства, що здійснюють господарську діяльність у різних галузях народного господарства. В окремих країнах досить поширені більш конкретні найменування фірм. Наприклад, в Англії вони мають назву «компаній», США – «корпорацій», країнах континентальної Європи – «товариств».

Підприємство визначає для себе певне фірмове найменування, під яким його записують до державного реєстру країни. Фірмове найменування сільськогосподарського підприємства нині, як правило, включає назву села, де функціонує господарство, відображає характер його діяльності, правовий статус та форму господарювання.

Кожне підприємство має юридичний статус суб'єкта господарювання, завершену систему обліку і звітності, самостійний баланс, розрахунковий рахунок у банку, печатку з власною назвою, а в окремих випадках і товарний знак. Фірмовий знак (марка) служить для ідентифікації товарів підприємства та їх відокремлення на ринку від продукції конкурентів.

Підприємство є основною ланкою економіки країни, бо тут виробляється продукція, виконується робота і надаються послуги, які складають матеріальну основу життєдіяльності кожної людини і суспільства в цілому. Водночас на підприємстві в процесі виробництва і реалізації продукції формуються відповідні виробничі відносини, в яких проявляються інтереси працівника і колективу, власника і суспільства в цілому. Основу діяльності підприємства складає трудовий колектив, тому тут повинні вирішуватись як економічні, так і соціальні проблеми.

Для організації ефективної діяльності підприємства необхідно визначити його мету і основні цілі, які формуються залежно від внутрішніх і зовнішніх умов функціонування.

Мета виробничої діяльності підприємства носить подвійний характер – задоволення суспільних потреб і одержання прибутку. Ще недавно

вважали, що основною метою підприємства є задоволення суспільних потреб. В умовах ринкової економіки це не може бути єдиною метою, проте виключити цю мету і залишити єдину – одержання прибутку також неможливо. Дійсно, безпосередня мета і спонукальний мотив діяльності підприємства – одержати якнайбільшу масу прибутку від реалізації продукції. Проте досягти цієї мети можливо лише виробляючи потрібну споживачам продукцію, яка користується попитом і реалізується на ринку. Виходячи з цього підприємства змушені повніше задовольняти суспільні потреби і на цій основі одержувати відповідний прибуток. Отже, здійснення підприємницької діяльності в ринкових умовах вимагає розумного поєднання обох цілей.

Виходячи з цього основою ефективного господарювання є визначення *генеральної (головної) мети підприємства*, обґрунтування об'єктивної необхідності його створення та функціонування. У світовій економіці генеральна (головна) мета підприємства називається *місією*. **Місія сучасного підприємства** – це досягнення певних економічних і соціальних результатів та одержання максимально можливого прибутку.

Досягнення головної мети підприємства об'єктивно вимагає встановлення і обґрунтування багатьох цілей його виробничо-господарської діяльності. Цілі підприємства мають бути визначені для кожного виду його діяльності і відповідати певним вимогам. Вони повинні бути конкретними, піддаватися вимірюванню, встановлюватися на певний період господарювання, а їх досягнення має бути основою підвищення ефективності господарської діяльності. Усі цілі підприємства повинні бути взаємно підтримуючими, тобто відповідні заходи мають сприяти їх досягненню і підвищенню результатів діяльності внутрішньогосподарських підрозділів.

В процесі виробничо-господарської діяльності підприємство здійснює багато різних видів діяльності, які можна об'єднати в окремі напрямки.

Основні напрямки діяльності підприємств:

- вивчення ринку товарів;
- інноваційна діяльність;
- виробнича діяльність;
- комерційна діяльність;
- післяпродажний сервіс.

В ринкових умовах ефективність господарювання значною мірою визначається станом ринку, тому важливим напрямком діяльності підприємства є **вивчення ринку товарів**. Аналіз ситуації на ринку передбачає дослідження динаміки цін на конкретну продукцію, рівень її конкурентоспроможності, формування попиту, оцінку каналів реалізації та дослідження зовнішнього середовища підприємства.

Вивчення ринку товарів є основою для обґрунтування перспектив розвитку підприємства на базі інноваційної діяльності, яка передбачає впровадження прогресивних технологій, високопродуктивної техніки, організаційних та інших новин і нововведень.

Інноваційна діяльність зумовлює необхідність формування відповідної інвестиційної політики та визначення обсягів інвестицій підприємства на перспективу.

Важливим і складним напрямком функціонування підприємства є його **виробнича діяльність**. Найважливіші складові виробничої діяльності – це обґрунтування обсягу виробництва певних видів продукції відповідно до потреб ринку, формування маркетингових програм для окремих продуктів з урахуванням ринкової кон'юнктури та виробничої потужності підприємства, забезпечення виробництва необхідними матеріальними ресурсами для досягнення проектного обсягу виробництва продукції.

Ефективність функціонування підприємства виявляється після реалізації продукції і формується в процесі його **комерційної діяльності**. Цей напрямок діяльності включає рекламу та заходи щодо організації збуту продукції і, зокрема, належне і тісне співробітництво з покупцями, розвиток системи ефективних каналів реалізації. Рівень і якість комерційної діяльності значною мірою визначає фінансовий стан підприємства, а також обсяг одержаного прибутку.

Важливим напрямком діяльності підприємств, які виробляють машини, устаткування та інші товари виробничого і споживчого призначення тривалого періоду використання, є **післяпродажний сервіс**. Він включає гарантійне технічне обслуговування та проведення ремонту протягом певного строку використання куплених товарів.

В практиці господарювання підприємств виділяють два інтегровані напрямки – **економічну і соціальну діяльність**, які забезпечують ефективне функціонування та розвиток підприємств в умовах соціально орієнтованої ринкової економіки.

Економічна діяльність включає планування виробничо-господарської діяльності, облік витрат і виходу продукції, систему оплати праці, фінансову діяльність та ін.

Соціальна діяльність підприємства передбачає заходи щодо підготовки і підвищення кваліфікації кадрів, поліпшення умов праці та побуту працівників. Цей напрямок діяльності передбачає також участь працівників у прибутках або стимулювання персоналу через прибутки, що формує дієвий мотиваційний механізм залучення колективу до високопродуктивної праці. Соціальна діяльність підприємства належить до найважливіших факторів підвищення ефективності виробництва, високої результативності виробничо-господарської та комерційної діяльності.

1.2. Класифікація підприємств

В ринкових умовах для забезпечення кваліфікованого управління підприємствами важливого значення набуває їх класифікація.

Нині *суб'єкти господарської діяльності класифікуються за такими ознаками:*

- мета і характер діяльності;
- форма власності;
- національна належність капіталу;
- правовий статус і форма господарювання;
- технологічна і територіальна цілісність;
- галузево-функціональний вид діяльності;
- потужність виробничого потенціалу, або розмір підприємства.

Залежно від *мети функціонування і характеру діяльності* підприємства поділяються на **комерційні** і **некомерційні**. Діяльність переважної більшості підприємств має комерційний характер з метою одержання прибутку. До некомерційних належать переважно освітянські, медичні, наукові та інші організації невиробничої сфери народного господарства.

За *формою власності* на засоби виробництва підприємства поділяються на:

- приватні;
- колективні,
- комунальні,
- державні.

Приватними є підприємства, що належать окремим громадянам на правах приватної власності та з правом найму робочої сили. Сюди відносяться також **індивідуальні** та **сімейні** підприємства, які базуються на приватній власності і на особистій праці членів сім'ї.

Колективне підприємство ґрунтується на власності його трудового колективу. У колективному підприємстві всі його члени беруть особисту участь в його діяльності.

Комунальне – це підприємство, яке засноване на засадах власності відповідної територіальної громади. Це специфічний вид державних підприємств, майно яких належить адміністративно-територіальним одиницям.

Державними є підприємства, засновані на державній власності. До державних підприємств належать також **казенні** підприємства, які не підлягають приватизації. Кабінет Міністрів України приймає рішення про перетворення державного підприємства на казенне за таких умов:

1) підприємство проводить виробничу діяльність, яка відповідно до чинного законодавства може здійснюватись тільки державним підприємством;

2) головним споживачем продукції підприємства (понад 50%) є держава;

3) підприємство є суб'єктом природних монополій.

За *національною належністю капіталу* розрізняють такі підприємства:

➤ **національні** – капітал належить підприємцям своєї країни;

➤ **закордонні** – капітал є власністю іноземних підприємців, такі підприємства створюються у формі філій або дочірніх фірм і реєструються в країні місцезнаходження;

➤ **змішані** – капітал належить підприємцям двох або кількох країн, їхня реєстрація здійснюється в країні одного із засновників такого підприємства. Якщо метою створення змішаного підприємства є спільна підприємницька діяльність, то його називають **спільним**.

За *правовим статусом і формою господарювання* виділяються:

- одноосібні,
- кооперативні,
- орендні підприємства та господарські товариства.

Одноосібне підприємство є власністю однієї особи або родини, яка своїм майном несе відповідальність за виконання зобов'язань. Таке підприємство може бути зареєстроване як самостійне або як філія іншого підприємства. Одноосібні підприємства – це малі за кількістю працівників господарства.

Кооперативні підприємства (кооперативи) – добровільні об'єднання громадян з метою спільного ведення господарської діяльності. Особливістю функціонування кооперативів є особиста участь кожного у діяльності підприємства. Нині в нашій країні набули поширення два типи кооперативів: виробничі і споживчі. В умовах ринкової економіки можна очікувати створення кооперативних підприємств також в інших сферах господарської діяльності.

Важливою сферою підприємництва є **орендні підприємства**, які створюються і функціонують переважно на основі оренди державного майна. Оренда полягає в тимчасовому (на договірних засадах) володінні і користуванні майном, що необхідне для здійснення підприємницької діяльності. Об'єктом оренди можуть бути цілісні майнові комплекси державних підприємств або їхні структурні підрозділи, а також окремі одиниці майна.

Господарські товариства є об'єднаннями підприємців. Вони створюються юридичними особами та громадянами шляхом об'єднання їхнього майна і участі в підприємницькій діяльності товариства з метою одержання прибутку. Залежно від характеру інтеграції капіталу та міри відповідальності за зобов'язаннями господарські товариства поділяються на повні, з обмеженою відповідальністю, командитні та акціонерні.

Повне товариство (товариство з повною відповідальністю) – товариство, всі учасники якого займаються спільною підприємницькою діяльністю і несуть солідарну відповідальність за зобов'язання підприємства всім своїм майном.

Товариство з обмеженою відповідальністю має статутний фонд, поділений на частини, розмір яких визначається засновницькими документами. Учасники цього товариства несуть відповідальність за зобов'язання підприємства у межах їхнього внеску.

Командитним є товариство, яке поряд із членами з повною відповідальністю, включає учасників, відповідальність яких обмежується їхнім внеском у майно товариства.

В умовах ринкової економіки розвинутою формою господарських товариств є **акціонерне товариство**. **Акціонерне товариство** – господарське товариство, статутний капітал якого поділено на визначену кількість акцій однакової номінальної вартості, корпоративні права за якими посвідчується акціями. Вартість акцій кожного акціонера свідчить про його майнову участь у статутному фонді і дає право на одержання частки прибутку у вигляді дивіденду та участь у розподілі майна за ліквідації товариства. При цьому акціонери не відповідають за зобов'язаннями товариства і несуть ризик збитків, пов'язаних з діяльністю товариства, тільки в межах належних їм акцій.

Акціонерні товариства за типом поділяються на **публічні** акціонерні товариства та **приватні** акціонерні товариства. Кількісний склад акціонерів приватного акціонерного товариства не може перевищувати 100 акціонерів.

Публічне акціонерне товариство може здійснювати публічне та приватне розміщення акцій. Приватне товариство може здійснювати тільки приватне розміщення акцій між його акціонерами.

Акціонери публічного акціонерного товариства можуть відчужувати належні їм акції без згоди інших акціонерів та товариства. Статутом приватного товариства може бути передбачено переважне право його акціонерів та самого товариства на придбання акцій цього товариства, що пропонується їх власником до продажу.

Якщо акціонери приватного акціонерного товариства та товариство не скористаються переважним правом на придбання всіх акцій, що пропонується для продажу, протягом встановленого статутом строку, акції можуть бути продані третій особі за ціною та на умовах, що повідомлені товариству та його акціонерам.

Акціонерна форма господарювання має істотні переваги:

➤ **фінансові** – створює механізм мобілізації великих за розмірами інвестицій, що дає змогу здійснити реконструкцію підприємства і впровадити прогресивну і ресурсозберігаючу технологію;

➤ **економічні** – акціонерний капітал сприяє встановленню такої системи виробничо-господарських зв'язків, які прискорюють інтеграцію різних підприємств з метою підвищення їх прибутковості;

➤ **соціальні** – акціонування є важливою формою приватизації майна підприємств, що зумовлює перетворення найманих працівників на власників певної його частки і забезпечує одержання ними доходу в формі дивідендів на акції.

За технологічною й територіальною цілісністю виділяють так звані **головні (материнські) підприємства**, які контролюють діяльність інших залежних від них фірм. Головні фірми контролюють діяльність об'єднання підприємств, які утворюються з метою координації їх виробничої, наукової та іншої діяльності для вирішення спільних економічних і соціальних завдань. Залежно від правового статусу і характеру підпорядкованості підприємств головній фірмі їх можна розподілити на дочірні, асоційовані та філії.

Дочірнє підприємство (компанія) має статус юридичної особи, самостійно здійснює комерційні операції і складає звітний баланс. Проте головна фірма контролює діяльність своїх дочірніх компаній, оскільки володіє контрольним пакетом їхніх акцій.

Асоційовані підприємства – це юридично самостійні суб'єкти господарювання, які об'єднані між собою відносинами економічної залежності у формі участі в статутному фонді або на основі організаційної підпорядкованості через управління виробничим процесом. Отже, формально самостійні підприємства з різних причин залежать від головної фірми і мусять підпорядковуватись її стратегічним цілям.

Філія на відміну від дочірніх та асоційованих підприємств не має юридичної й господарської самостійності, не складає власного балансу. Головне підприємство має право створювати філії, представництва, відділення та інші відокремлені підрозділи, погоджуючи питання про розміщення таких підрозділів підприємства з відповідними органами місцевого самоврядування. Філії та інші відокремлені підрозділи не мають статусу юридичної особи і діють на основі положення них, затвердженого підприємством. Вони можуть відкривати рахунки в установах банків відповідно до закону.

За **галузево-функціональним** видом діяльності підприємства поділяються на:

- промислові,
- сільськогосподарські,
- будівельні,
- транспортні,
- торгові,
- торгово-посередницькі,
- інноваційні, лізингові,

- банківські,
- страхові,
- туристичні,
- інші.

Така класифікація підприємств впливає із галузевих особливостей і зумовлює характер їх організації та функціонування.

Класифікація підприємств *за потужністю виробничого потенціалу, тобто за розміром підприємств* набула широкого розповсюдження. За цією ознакою підприємства, як правило, поділяються на три групи:

- *мали,*
- *середні,*
- *великі.*

При віднесенні підприємства до однієї із вказаних груп використовують такі показники: *чисельність працівників* та *обсяг валового доходу від реалізації*.

Формування малих ринкових структур у всіх сферах економіки країни відповідає світовим господарським тенденціям економічних процесів. У всіх країнах у сфері малого бізнесу діє дуже багато невеликих підприємств практично у всіх галузях.

Розвиток малих підприємств призводить до насичення ринку товарами та послугами, підвищення експортного потенціалу, кращому використанню місцевих сировинних ресурсів. Велике значення має здатність малих підприємств створювати нові можливості не тільки для працевлаштування, а також розширяти сферу підприємницької діяльності населення і використання вільних виробничих потужностей.

Малі підприємства в усьому світі нині відіграють важливу роль. В розвинутих країнах Західної Європи, США і Японії малі підприємства забезпечують 2/3 приросту нових робочих місць, що дало змогу значно зменшити рівень безробіття. Малі і середні фірми США виробляють 40% валового національного продукту.

Малі венчурні (ризикові) підприємства забезпечують створення і освоєння близько половини всіх нововведень в економіці США у сфері науково-технічного прогресу. Виходячи з цього в багатьох країнах малому бізнесу надається фінансово-кредитна підтримка з боку держави через спеціальні структури і фонди.

Для сучасної економіки характерна складна комбінація різних за масштабом виробництв – великих, з тенденцією до монопольних структур, а також середніх і малих, що формуються під впливом багатьох факторів.

1.3. Будівельна організація, як суб'єкт господарювання

Будівельна організація – це відособлена виробничо-господарська одиниця, основою якої є професійно організований трудовий колектив,

здатний за допомогою наявних у його розпорядженні засобів виробництва виготовляти будівельну продукцію у вигляді: будівельних споруд, будівельних робіт і послуг [відповідного](#) призначення, профілю та типу.

Основні риси сучасної будівельної [організації\(підприємства\)](#):

➤ [Організаційна](#) єдність: будівельна організація – це певним чином організований постійний колектив зі своєю внутрішньою виробничою структурою та порядком [управління](#) і базується на ієрархічному принципі організації економічної діяльності.

➤ Майнова [відповідальність](#): будівельна організація несе повну відповідальність усім своїм майном за різних обставин.

➤ Будівельна організація передбачає єдиноначальність і ґрунтується на прямих і адміністративних формах управління.

➤ Вступає у [господарські](#) відносини від власного імені, має самостійний баланс, [розрахунок](#) та інші [розрахунки](#) в банках і круглу печатку, дозвіл на [виробництво](#) будівельно-монтажних робіт і реалізацію своєї продукції, тобто кожна будівельна організація має бути ліцензованою.

Оперативно-господарська і [економічна](#) самостійність полягає в тому, що будівельна організація самостійно укладає різного роду угоди і здійснює операції, забезпечує [прибуток](#) або зазнає збитків, за рахунок прибутку забезпечує стабільне фінансове становище і подальший [розвиток](#) виробництва та власної інфраструктури.

Внутрішня діяльність будівельної організації полягає у безперервному і безпосередньому виробництві будівельної продукції та послуг. Її учасниками є: трудовий колектив в особі працівників і управлінського персоналу, власника (одноосібного і колективного).

Зовнішня сторона будівельної організації обумовлена відносинами з постачальниками, споживачами продукції (замовниками), партнерами (субпідрядниками), кредиторами, державними органами.

Будівельна організація не може існувати поза навколишнім економічним середовищем.

Загальна схема виробничої діяльності будівельної організації:

[РЕСУРСИ](#) → БУДІВЕЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ → СПОРУДА, БУДІВЛЯ

Найважливішою характеристикою будівельної організації є рівень її економічної свободи.

Повна економічна [свобода](#):

➤ Повна самостійність будівельної організації: у розпорядженні виготовлення будівельної продукції, отриманим прибутком, установлення цін на продукцію, заробітну плату, [вибір](#) партнерів.

➤ Повна економічна відповідальність будівельної організації за результати господарської діяльності, включаючи банкрутство.

➤ Наявність поряд із загальною метою (максимум прибутку) локальних цілей виробництва (забезпечення виживання, завоювання ринку).

Відносна економічна свобода для організацій державної та муніципальної власності:

➤ Обмежена самостійність будівельної організації, що регламентується керуючим відомством чи урядом.

➤ Обмежена економічна відповідальність будівельної організації, що виражається в державній підтримці у формі дотацій, пільг у оподаткуванні.

➤ Підпорядкування мети виробництва економічним цілям держави.

Класифікація будівельних організацій у сучасних умовах:

➤ Господарські товариства можуть створюватись у формі повного товариства або товариства на вірі.

➤ Акціонерні товариства відкриті і закриті. Відкрите акціонерне товариство – учасники можуть відкликати свої акції без згоди акціонерів. Може проводити вільний продаж акцій. Закрите акціонерне товариство – акції розподіляються лише серед його засновників. Акціонери мають право на придбання акцій.

➤ Товариство з обмеженою відповідальністю.

➤ Товариство з додатковою відповідальністю. Акціонери солідарно несуть відповідальність за його зобов'язаннями в однаковому для всіх кратному розмірі до витрат їх внесків (своїм майном) .

Важливим кроком будівельної організації є формування виробничої бази. Далі важливим етапом є залучення фінансових коштів. Дефіцит коштів поповнюють за рахунок випуску акцій, а також отримання позик в комерційних банках. Кредити в банку поділяють на коротко-, середньо- і довгострокові. Будівельні організації користуються короткостроковими кредитами (2-3 місяці).

Найбільш яскравим проявом суперництва є конкуренція.

Конкуренція – економічне змагання будівельних організацій, які випускають однакову будівельну продукцію, на ринку для залучення більшої кількості замовників (покупців) та одержання завдяки цьому максимальної вигоди.

Конкуренція розширює будівельне виробництво і знижує ціни будівельної продукції до рівня, що відповідає витратам виробництва.

Поняття протилежне конкуренції – **монополія**.

Будучи єдиним виробником даного товару, монополіст призначає монопольну ціну. В результаті суспільство несе підвищені витрати тому, що відносно менша кількість споживачів може купити товар. Монополіст в будівництві завдає шкоди економіці – споживачам починають пропонувати продукцію низької якості (з недоробками, дефектами, тощо).

Для сучасної економіки будівництва характерне широке сполучення рівних за масштабами виробництв будівельних організацій – великих, середніх, малих.

Одне з головних завдань малого підприємства в будівництві – подолання монополії на виробництво будівельної продукції. Створення малого підприємства дозволяє розукрупнювати будівельні виробничі об'єднання, виділяти з їх складу структурні одиниці з наступним викупом в колективну власність.

Важлива функція малих будівельних підприємств – звільнення великих і середніх підрядних будівельних організацій від виконання невеликого обсягу спеціальних будівельних видів робіт.

1.4. Передумови підприємництва

Підприємництво як явище господарського життя завжди розвивається у певному, соціально-економічному та історичному середовищі. Саме тому для його безперервного відтворення необхідні певні передумови. Можна виділити чотири групи цих передумов – правові, економічні, політичні, психологічні.

Правові передумови підприємництва ґрунтуються на законодавстві, нормативних актах, розроблених у країні. Останні мають створити для всіх учасників ринкових відносин однакові «правила гри», тобто надати однакові права і повну економічну свободу, не допускати втручання органів державного управління у господарську діяльність будь-якого суб'єкта за винятком законодавче обумовлених випадків. Отже, йдеться про те, що підприємці можуть діяти «самостійно», «вільно» в межах закону. Зі зміною умов економічного, соціального життя змінюються закони, «правила гри», а отже, і поняття «самостійно» і «вільно» наповнюються новим змістом.

Економічні передумови підприємництва полягають у тому, що в суспільстві мають функціонувати багатосуб'єктні власники. Це сприятиме свободі підприємницької діяльності, можливості на свій страх і ризик приймати рішення про використання майна, продукції, прибутків, вибір господарських контрагентів. У зв'язку з цим шляхом створення економічних передумов у нашій країні відбуваються приватизація власності, демонополізація господарської діяльності.

Політичні передумови підприємництва полягають у створенні у країні сприятливого політичного клімату для підприємництва. Цього можна досягти на основі розробки і здійснення стабільної політики в країні. Така політика має надати всім господарюючим суб'єктам гарантії збереження їхньої власності, виключення можливостей націоналізації, експропріації. Владні структури мають захищати всі види власності, у тому числі інтелектуальну (винаходи, новаторство, нові методи організації), а

також створювати сприятливий підприємницький клімат завдяки відповідній податковій, кредитній, митній політиці тощо.

Слід мати на увазі, що у сфері бізнесу крім суворо формалізованих зв'язків, які ґрунтуються на законодавчих актах, існують неформальні відносини між господарськими суб'єктами: довіра, джентльменство, слово честі тощо.

Психологічні передумови підприємництва полягають у позитивній суспільній думці стосовно підприємницької діяльності, адже відсутність її стримує розвиток останньої. В цьому плані існує багато проблем, оскільки життя кількох поколінь проходило в умовах, які створювали негативне ставлення до підприємництва. Мислення більшості нашого народу є консервативним і змінити його в одну мить не вдасться.

ТЕМА 2. БУДІВЕЛЬНА ПРОДУКЦІЯ НА РИНКУ

- 2.1. Роль та особливості капітального будівництва.
- 2.2. Організація управління будівельним комплексом.
- 2.3. Міжгалузеві зв'язки будівництва.
- 2.4. Форми відтворення основних фондів народного господарства будівельною галуззю.
- 2.5. Організаційні форми капітального будівництва.

2.1. Роль та особливості капітального будівництва

Капітальне будівництво (будівництво) – галузь матеріального виробництва, зведення та реконструкції будинків і споруд.

Термін «капітальне будівництво» можна розуміти подвійно:

➤ у **технічному інженерному розумінні** – як вид виробничої діяльності, пов'язаної з проектно-дослідними роботами, зведенням будинків і споруд різного призначення, реконструкцією, модернізацією, переобладнанням, перепрофілюванням;

➤ в **економічному** – як галузь народного господарства.

Проте поняття «капітальне будівництво» значно ширше поняття «галузь» і конкретного поняття «вид виробничої діяльності».

За сукупністю організаційних і функціональних ознак капітальне будівництво правильніше було б віднести до «багатогалузевої народногосподарської системи матеріального виробництва», до складу якої безпосередньо входять: галузь «будівництво» з будівельним виробництвом, галузь будівельних матеріалів і безліч підгалузей, підприємств і організацій інших галузей народного господарства, що забезпечують

капітальне будівництво інвестиційними ресурсами та послугами всіх видів.

Таким чином, *капітальне будівництво* – це функціональна система матеріального виробництва, у якій капітальні вкладення перетворюються в основні фонди у вигляді готових до експлуатації будинків і споруд. У сукупності з машинобудуванням капітальне будівництво складає матеріальну основу інвестиційно-виробничої діяльності суспільства та забезпечує формування й розвиток виробничого потенціалу суспільства і його інфраструктури на сучасному науково-технічному рівні. Функціональне призначення капітального будівництва – реалізація інвестицій на створення нових і реконструкцію діючих виробничих і невиробничих об'єктів, їх подальше технічне переозброєння.

У загальному вигляді організаційно-технологічна структура системи капітального будівництва відображена на рисунку 2.1.

Внаслідок функціонування системи капітального будівництва реалізується інвестиційна політика суспільства, визначаються народногосподарські пропорції, масштаби й темпи розвитку окремих галузей і виробничих сил на кожній території, а також темпи науково-технічного прогресу й ефективність інвестицій в усіх галузях економіки.

Будівництво – галузь матеріального виробництва та народного господарства, де створюються локально закріплені (нерухомі) основні фонди народного господарства виробничого і невиробничого призначення як готова будівельна продукція. За своєю організаційною побудовою будівельна галузь – це єдиний будівельний комплекс країни.

Значення і роль будівельної галузі визначаються її участю у розширеному відтворенні основних фондів усіх галузей народного господарства країни, удосконаленні галузевої структури та розміщення підприємств, залученні у виробництво заново відкритих природних ресурсів, комплексному розвитку економіки країни, економічних районів, реалізації програм у галузі містобудівництва, забудови сіл, створенні бази для матеріального та культурного рівня життя народу.

Будівництво за рядом ознак значно відрізняється від інших галузей народного господарства. Ця галузь характеризується різноманітною структурою підрядних будівельних організацій і підприємств, високим рівнем їх спеціалізації та кооперації. Вона є однією з найбільш високомонополізованих галузей у структурі народного господарства України. За обсягом продукції, що виробляється, та кількістю зайнятих працівників галузь будівництво займає майже десяту частину економіки України.



Рис.2.1 – Організаційно-технологічна структура системи капітального будівництва

В економічно розвинених країнах в останні роки намітилася тенденція скорочення будівельної діяльності. Це пояснюється тим, що ринок житла виявився насиченим, нове промислове будівництво дедалі більше витісняється реконструкцією і технічним переобладнанням діючих підприємств.

В умовах ринку будівництво, як і всі галузі виробничої сфери, набуває нового економічного смислу, пов'язаного з вільною динамікою капіталу та вільною діяльністю кожного об'єкта власності. На зміну вертикальним галузевим зв'язкам, що переважали в адміністративно-плановій економіці, приходять горизонтальні зв'язки інвесторів. Тому будівництво як економічний процес являє собою безперервну інвестиційну діяльність власників капіталу протягом життєвих циклів будинків або споруд, у зведення яких цей капітал був вкладений.

Особлива роль забезпечення у процесі задоволення особистих потреб людини належить будівництву. У масштабах великих господарських систем, таких як регіон або країна, ця кінцева мета реалізується поетапно. Ці етапи пов'язані з рівнем розвитку потреб, оскільки:

- будівництво зобов'язано безпосередньо задовольняти потреби людини в житлі. Це – будівельна продукція першого, найвищого рівня;
- будівництво виконує функцію сприяння при задоволенні інших безпосередніх потреб, наприклад забезпечення приміщеннями для виробництва, зберігання й збуту продуктів харчування, предметів споживання і послуг;

- продукція будівництва бере участь у процесі виготовлення засобів виробництва для випуску предметів споживання та надання послуг;
- рівень будівельної продукції пов'язаний із виготовленням засобів виробництва, зазначених вище;
- будівельна продукція, що використовується для виробництва іншої будівельної продукції. Це – підприємства будівельних матеріалів, виробів тощо.

У країнах із розвинутою ринковою економікою будівельна галузь розвивається за законами ринку та залежить від кон'юнктури й коливань економічного циклу. Водночас будівництво має свої характерні особливості, які відрізняють його від інших галузей і диктують необхідність специфічних форм організації й управління будівельним виробництвом. Складність і різноманітність виробництва продукції будівельної галузі охоплюють різні об'єкти – від односімейних житлових будинків до великих промислових підприємств та інженерних споруд. Технологія будівельних робіт постійно вдосконалюється.

Неповторність об'єктів будівництва. Кожен будівельний об'єкт за своєю сутністю унікальний, оскільки він пов'язаний з урахуванням конкретних фізичних умов, функціонального призначення, індивідуальних вимог замовника, фінансових можливостей і багатьох інших факторів.

Стаціонарний характер будівельної продукції. Створюваний об'єкт не може бути переміщений. Продукція виробляється для споживача та споживається у тому само му місці. Таким чином, будівельний ринок є по суті ринком будівельних робіт.

Різнманітність учасників будівельного процесу. До будівельного процесу залучені проектні, будівельні, інжинірингові фірми, замовники об'єктів, виробники та постачальники будівельних матеріалів і обладнання, фінансові установи та державні органи. При цьому помітна різноманітність будівельних фірм за їх розмірами та спеціалізацією – від дрібних кустарних і сімейних фірм до гігантів будівельної індустрії з мільярдним оборотом.

Відносна повільність обороту капіталу в будівництві та пов'язана з цим необхідність використовувати кредити, особливо при зведенні великих будинків.

Більш високий ступінь ризику порівняно з іншими галузями.

Ці особливості впливають на функціонування будівельного ринку в економічно розвинених країнах, в основу якого покладено конкурентоконтрактний підхід, що в умовах ринкової економіки забезпечує найбільшу ефективність будівельного виробництва.

Кон'юнктура ринку будівництва складається з ряду факторів, основним з яких є циклічність розвитку ринкового відтворення. Крім того, на попит впливають фактори нециклічного характеру як постійно діючі (демографічні зміни; політика, що здійснюється державою; науково-технічний прогрес; сезонність тощо), так і епізодичні (стихійні лиха, війни,

страйки та ін.). Ці фактори по-різному впливають на складові попиту на продукцію будівництва - споживчий попит на житло, будинки та споруди виробничого призначення, поданий приватними компаніями, попит на будинки та споруди з боку держави (об'єкти інфраструктури), а також на ремонтно-відновлювальні роботи на існуючих об'єктах.

Циклічність розвитку будівництва взагалі відповідає загальному економічному циклу, але має свої особливості, пов'язані з характером будівельної галузі.

Будівництво як галузь, що бере участь у створенні основних виробничих фондів, тісно пов'язане з розвитком науково-технічного прогресу. З одного боку, удосконалення техніки й технології будівельної справи дозволяє будівельній індустрії виконувати нові, раніше недоступні їй завдання, що відповідають сучасному рівню виробничих сил суспільства. З другого боку, науково-технічний прогрес у галузях споживача продукції будівництва змінює попит, змушуючи будівельні фірми освоювати нові для них сфери діяльності.

Одним із показників розвитку галузі є рівень витрат на науково-дослідні та дослідно-конструкторські роботи (НДДКР). Згідно даних за цим показником будівельна індустрія набагато відстає від інших галузей економіки.

Роль держави. Вплив держави на формування економічної кон'юнктури різний, але будівництво відіграє тут особливу роль. У цій галузі державна економічна політика виявляється найбільше. На державні замовлення припадає від 25 до 50 % загального обсягу будівельних робіт, які виконуються в провідних індустріальних країнах. Крім того, на стан будівельного ринку впливають і заходи, що здійснюються державою в рамках її бюджетно-фінансової та кредитно-грошової політики.

Значення управління. У закордонній практиці досить чітко спостерігається уважне ставлення до врахування закономірностей і законів управління (менеджменту), що знайшло відображення у світовій практиці. Причому досить великий виток еволюційного розвитку переконливо висвітлив ступінь значення управлінського аспекту діяльності.

За кордоном застосовуються різноманітні форми організації залежно від конкретних інвестиційних завдань. Якщо важливий, насамперед, фактор часу (виробниче будівництво), то використовується проектно-будівельний тип організації із суміщенням окремих етапів інвестиційного циклу. Задоволення специфічних потреб, відповідність підвищеним естетичним та іншим соціальним стандартам (житло, об'єкти соціальної інфраструктури) знаходять найповніше відображення в рамках традиційних форм організації. Поєднання якісних і часових параметрів досягається при використанні різних форм управління будівництвом або комплексом.

2.2. Організація управління будівельним комплексом

У складі центральних органів виконавчої влади органом державного управління будівельним комплексом в Україні є Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України (Держбуд України).

Основні завдання Держбуду України:

- розробка та забезпечення реалізації державної політики в галузі будівництва, архітектури, містобудівництва та житлово-комунального господарства; розробка системи форм і засобів державного регулювання в цих сферах, адекватних сучасним економічним умовам;
- сприяння формуванню ринкових відносин, соціального партнерства, системи державних гарантій для працівників інвестиційно-будівельної та житлово-комунальної діяльності;
- координація роботи органів управління суб'єктів України з питань, які відносяться до компетенції Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України;
- проведення науково-технічної політики, розробка системи нормативних документів по будівництву, містобудівництву, інженерних пошуках, проектуванню, а також щодо експлуатації, капітального ремонту й реконструкції житлово-комунального господарства;
- розробка державної житлової політики та участь у її реалізації; підготовка пропозицій щодо формування програм розвитку соціальної сфери та комунальної інфраструктури;
- розробка політики структурної перебудови бази будівельної індустрії та промисловості будівельних матеріалів, а також сприяння її реалізації;
- здійснення практичних заходів щодо вдосконалення містобудівництва і системи розселення, підвищення якості архітектурно-планувальних і архітектурно-художніх рішень будинків, споруд і підприємств при забудові міст та інших поселень із метою створення для населення повноцінного середовища існування.

2.3. Міжгалузеві зв'язки будівництва

Будівництво в системі народного господарства, з одного боку, є галуззю, яка створює продукцію для всіх інших галузей, а з другого, – споживачем різної продукції більше 70 галузей промисловості, передусім промисловості будівельних матеріалів, а також машинобудування, лісової, металургійної, хімічної, паливно-енергетичної тощо (рис. 2.2).

У будівництві витрачається 85 - 90 % усієї продукції промисловості будівельних матеріалів, понад 10 % машинобудівної продукції, близько 20 % створюваного в країні прокату чорних металів, понад 40 % лісоматеріалів. Майже 75 % потреб будівництва в матеріальних ресурсах

забезпечують промисловість будівельних матеріалів, лісова, деревообробна та металургійна промисловості.

Науково-технічний прогрес приводить до підвищення питомої ваги матеріальних затрат у вартості продукції будівництва, збільшення питомої ваги продукції машинобудування, металургійної та паливно-енергетичної промисловості у структурі будівельно-монтажних робіт, розширення міжгалузевих зв'язків.

Перевезення вантажу для будівництва здійснюється залізничним, водним, автомобільним і повітряним транспортом. У вантажообігу транспортної галузі народного господарства процентне відношення будівельних вантажів складає: по залізничному транспорту – близько 22%, по автомобільному – 50%, по водному – 10%. Транспортні затрати у витратах на будівельне виробництво досягають майже 25%.

Міжгалузеві зв'язки характеризуються також показниками повної фондомісткості будівництва з урахуванням фондів, які використовуються в інших галузях для виробництва продукції, що споживається у будівництві, і кількістю працівників, котрі його обслуговують (інфраструктурною сферою).

Аналіз і розрахунок оптимальних міжгалузевих зв'язків будівництва є одним із найважливіших факторів забезпечення пропорційного та збалансованого розвитку народного господарства країни.

Більшість організацій і підприємств, які беруть участь у будівництві та його забезпеченні, адміністративно не підпорядковані одне одному; вони мають повну фінансово-господарську незалежність. Ці організації переважно входять до складу різних міністерств і відомств. Такі чисельні зв'язки ускладнюють процес будівництва, вимагають детальної його підготовки та координації діяльності сторін. Взаємовідносини між ними регулюються положеннями, правилами, нормами, контрактами та договорами.

У свою чергу, розвиток промисловості, сільського господарства та інших галузей народного господарства, зростання продуктивності суспільної праці залежать від темпів і масштабів будівництва, що створює для них основні фонди. У будівництві створюються всі нерухомі основні фонди (близько 85 % їх загальної кількості).

Прямі і зворотні економічні зв'язки існують і всередині самої будівельної галузі. Це зв'язки між окремими учасниками будівельного виробництва. Усі вони називаються міжгалузевими та внутрішньогалузевими і в ринкових умовах повинні відображатися в міжгалузевому та внутрішньогалузевому балансі виробництва і розподілу продукції та робіт у народному господарстві.

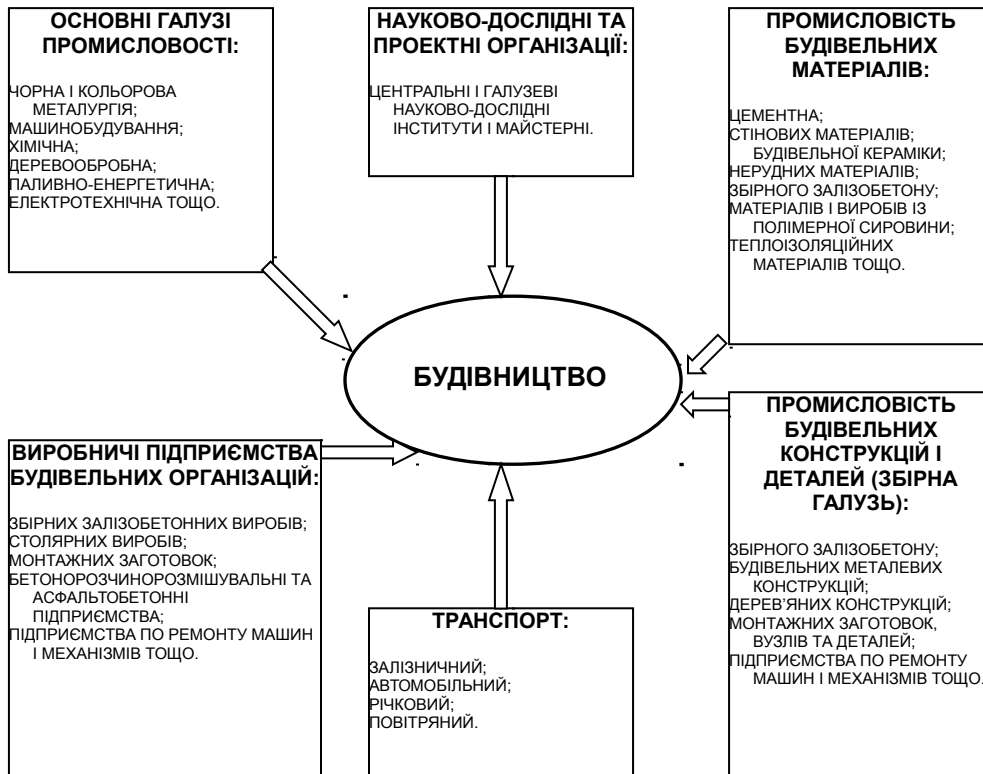


Рис.2.2. – Схема міжгалузевих зв'язків будівельної галузі

2.4. Форми відтворення основних фондів народного господарства будівельною галуззю

Роль будівельної галузі у соціально-економічному розвитку країни полягає у реалізації інвестицій в основний капітал (основні засоби) всіх галузей народного господарства та населення, що спрямовані на капітальне будівництво.

Основні фонди народного господарства повинні безперервно розширюватися, оновлюватися та вдосконалюватися. Цей процес називається відтворенням основних фондів. Саме будівельна галузь вирішує дане питання відтворення основних фондів, головними формами якого для народного господарства є нове будівництво, розширення, реконструкція та технічне переобладнання діючих підприємств.

До *нового будівництва* (новобудови) належить будівництво підприємства, будівлі, споруди на нових земельних ділянках (майданчиках) за первісним проектом, затвердженим у встановленому порядку. Воно вважається новобудовою до завершення будівництва та введення в дію на повну проектну потужність. Якщо у період будівництва переглядається проект до введення в дію потужностей, що забезпечують випуск основної кінцевої продукції, то продовження цього будівництва за зміненим проектом відноситься також до новобудови.

Новобудовою вважається будівництво таких об'єктів:

➤ підприємств на тому самому або на новому майданчику (земельній ділянці) незалежно від місцевості (продуктивності, місткості) замість підприємства, що ліквідується, далі існування якого визнане недоцільним із технічних або економічних умов, а також через необхідність, що виникла внаслідок виробничо-технічних або санітарно-технічних вимог;

➤ філії діючих підприємств або виробничих об'єднань, що здійснюється на нових земельних ділянках (майданчиках) за затвердженням у встановленому порядку окремим проектом.

Якщо проектно-кошторисна документація на житлове та комунальне будівництво, об'єкти освіти, культури й охорони здоров'я розроблена окремо, незалежно від документації на будівництво підприємства, то новобудовами є: сукупність об'єктів невиробничого призначення, спорудження яких передбачено проектом комплексної забудови; окремі будівлі або споруди (житловий дім, школа, театр тощо).

Не відносяться до нового будівництва другі та наступні черги підприємств; додаткові виробничі комплекси, об'єкти й виробництва на підприємствах, родовищах (включаючи ті, що будуються на додатково відведених майданчиках).

До розширення діючих підприємств належить будівництво другої та наступної черг будівництва; додаткових виробничих комплексів і виробництв на підприємстві; додаткових нових допоміжних та обслуговуючих виробництв на території діючого підприємства; збільшення пропускної спроможності діючих допоміжних та обслуговуючих виробництв господарств і комунікацій на території діючого підприємства або на майданчиках, що прилягають до неї.

Розширенням діючого виробництва досягається збільшення виробничої потужності (продуктивності, пропускної спроможності, місткості будівель і споруд) у коротший строк і з меншими затратами матеріально-технічних ресурсів, ніж це було б необхідно при новому будівництві. Розширення підприємства відбувається за єдиною затвердженою у встановленому порядку проектно-кошторисною документацією.

Реконструкція діючих підприємств – це оновлення основних фондів на новій технічній базі. До реконструкції підприємства відносяться повне або часткове переобладнання і переустаткування виробництва, що здійснюються за єдиним проектом (без будівництва нових і розширення діючих цехів основного виробничого призначення, але з будівництвом при необхідності нових і розширенням діючих об'єктів допоміжного та обслуговуючого призначення) із заміною морально застарілого та фізично зношеного обладнання, механізацією й автоматизацією виробництва, усуненням диспропорцій у технічних ланках і допоміжних службах. Мета реконструкції – збільшення обсягу виробництва на базі нової,

досконалішої технології, розширення асортименту або підвищення якості продукції, а також поліпшення інших техніко-економічних показників із меншими затратами та в коротші строки, ніж при будівництві нових підприємств. Реконструкція діючого підприємства може здійснюватися також із метою зміни профілю підприємства та організації виробництва нової продукції на існуючих виробничих площах.

Залежно від обсягів та ступеня оновлення основних фондів реконструкція може бути трьох видів: повна (докорінна), часткова та мала.

Технічне переобладнання – це здійснення відповідно до планів технічного розвитку виробництва на діючому підприємстві (без розширення наявних виробничих площ) заходів щодо підвищення сучасних вимог технічного рівня окремих ділянок виробництва шляхом впровадження нової техніки та технології, механізації й автоматизації виробничих процесів.

При технічному переобладнанні модернізується та замінюється застаріле й фізично зношене обладнання новим, більш продуктивним, поліпшуються організація праці та структура виробництва, ліквідуються вузькі місця. Мета технічного переобладнання – всебічна інтенсифікація виробництва, підвищення продуктивності праці, виробничих та інших техніко-економічних показників роботи підприємства, поліпшення умов і організації праці, зниження собівартості продукції, що випускається.

2.5. Суб'єкти інвестиційної діяльності в будівництві

Інвестиції (investment) – довгострокові вкладення всіх видів майнових та інтелектуальних цінностей (у вартісному вираженні) в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності з метою отримання прибутку або соціального ефекту.

Перелічимо учасників капітального будівництва як інвестиційного процесу (юридичні або фізичні особи) за ознакою виконуваних функцій

Замовник – це суб'єкт інвестиційної діяльності, юридична або фізична особа, яка має фінансові кошти і за вимогою підрядника надала поручительство про свою платоспроможність.

Замовниками можуть бути інвестори, а також будь-які інші фізичні та юридичні особи, уповноважені інвестором (інвесторами) здійснювати реалізацію інвестиційного проекту, не втручаючись при цьому в підприємницьку та іншу діяльність інших учасників інвестиційного процесу, якщо інше не передбачено договором (контрактом) між ними.

У ринковій економіці будівництва фігура замовника є центральною, оскільки замовник:

- ініціатор інвестиційного проекту;
- диктує (формує) економічні умови для роботи підрядників;
- є споживачем будівельної продукції;

- регулює потребу в будівельній продукції для суспільства.

Економічна стратегія замовника заснована на загальних законах як макроекономіки, так і мікроекономіки. Ідеологія замовника поєднує в собі одного з суб'єктів інвестиційних ініціатив із його внутрішньо фірмовими інтересами, із загальним напрямком, що визначений ринком як одне ціле.

В умовах ринкових відносин у галузі будівництва зустрічаються два типи інтересів замовника (забудовника).

У першому випадку замовник сам є майбутнім власником об'єкта і його користувачем. За таких умов немає необхідності розглядати ринок кінцевої будівельної продукції, оскільки для замовника важливі її споживчі властивості.

Тут можливі такі типові варіанти:

- замовник для себе реалізує кінцеву продукцію, експлуатуючи постійні об'єкти, які є складовою частиною його загальної діяльності;
- замовник залежить від ринкових цін на продукцію або послуги, пов'язані з експлуатацією об'єкта.

Другим випадком інтересів замовника може бути ситуація, коли користувач об'єкта невідомий. Це можуть бути, наприклад, такі варіанти:

- замовник продає об'єкт майбутньому користувачеві;
- замовник здає об'єкт користувачам в найм.

Таким чином, ринок будівельної продукції (нерухомості), де необхідно визначити її ціну в чистому виді, розглядається тільки у передостанньому варіанті.

Стратегічною довготривалою метою замовника об'єктів, призначених для продажу, в умовах ринку є максимізація прибутковості (або прибутку) на інвестиційний капітал за одиницю часу (як правило, за рік).

Звичайно в ролі інвестора виступає підприємець, що не має достатньо власних коштів. У цьому випадку залучається частина позичкового капіталу – кредит. Серед затрат підприємця появляється така стаття, як плата за кредит, з урахуванням якої підприємець прагне максимізувати прибуток, тобто відношення різниці доходів і видатків до власного інвестиційного капіталу за одиницю часу. Важливо відзначити, що при будівництві окремого об'єкта доходи утворюються після отримання грошей від його реалізації, а при постійному продажу об'єктів цей процес можна розглядати як єдиний і безперервний, розподіляючи його по роках.

З економічної точки зору велике значення для замовника має строк реалізації об'єкта, коли затрати мовби «зависають» на замовнику без віддачі і супроводжуються збільшенням плати за кредит, накладних витрат, тобто збитком.

Стратегія замовника розрізняється залежно від виду будівельних об'єктів. Наприклад, він може орієнтуватися на пошук виняткових умов (ділянок землі у престижних районах, заможних покупців, кращих проектних рішень), отримуючи надприбуток, або, навпаки, раціоналізувати

масове будівництво. Залежно від цих стратегій замовник співпрацює з підрядником, якщо не розвиває у своєму складі відповідні підрозділи для будівництва господарським способом. Стратегічною метою замовника при реконструкції об'єкта є максимізація співвідношення між ефектом та інвестиціями, що викликають цей ефект. Результат може бути отриманий, наприклад, за рахунок підвищення цін на модернізовані об'єкти (модернізація житлових будинків «п'ятиповерхівок» та ін.).

Найчастіше готовий будівельний об'єкт не є кінцевою метою економічної діяльності підприємця, якщо тільки підприємець не спеціалізується на будівництві з метою продажу. Тому самостійним питанням є оцінка нерухомості, яка не еквівалентна проектній і фактичній вартості будівництва, а більше пов'язана з економічною корисністю, споживною вартістю об'єкта та його власника.

Підрядник – учасник будівництва, який бере зобов'язання на свій ризик і за обумовлену ціну виконати передбачені контрактом роботи і передати їх замовнику у встановлені строки. Учасником підрядного контракту можуть бути і **субпідрядники**, які виконують спеціальні й окремі види робіт за домовленістю з генеральним підрядником.

Порівняно великі підрядні будівельні організації спеціалізуються на генеральних підрядах. Вони виконують роботи, які можуть бути і не пов'язані безпосередньо з будівельним виробництвом. Їх функції полягають у посередництві, отриманні та аналізі складних інформаційних, економічних, управлінських, організаторських та інших функцій на кількох об'єктах одночасно.

На нижчому рівні того ж самого ринку підрядників функціонують дрібніші підрядники, які спеціалізуються на будівництві визначених видів об'єктів, наприклад житлових будинків і зовнішніх комунікацій, здатні самостійно виконувати роботи щодо управління проектом і частину будівельних робіт на майданчику.

Під час будівництва одного об'єкта на будівельному майданчику взаємодіють субпідрядники, що виграли торги. При цьому кожен із них діє як економічний об'єкт і керує певними роботами на майданчику. У цьому смислі субпідрядник практично не відрізняється від генпідрядника.

Знаючи вартість і строк дії договору (контракту, підряду), підрядник чітко уявляє майбутні витрати у цілому або по етапах як платежі за ресурси, що використовуються відповідно до прийнятої технології, організації будівельного виробництва.

Перед початком будівництва об'єкта визначаються майбутні загальні та поетапні видатки, розробляється графічна модель: затрати – час. Порівняно з аналогічною моделлю субпідрядника або замовника крупніший підрядник деталізує її з точністю до місячних відрізків часу і, таким чином, отримує прогноз. Іноді деталізують загальну модель,

побудувавши графіки витрат на оплату праці, матеріали, техніку, накладні та інші витрати на майданчику.

Наступним для визначення потреби у капіталі є зіставлення доходів і витрат у будівельному виробництві. При цьому вони визначаються умовами договору (контракту) із замовником і строком його платежів. Перевищення у зазначений час доходів над витратами свідчить про те, що даний договір (контракт) у цілому прибутковий для підрядника. Необхідність в оборотному капіталі появляється в підрядника тільки в той період будівництва, коли його видатки перевищують доходи.

Велика підрядна організація на відміну від дрібного підрядника, який у своїй діяльності поєднує виробничі та управлінські функції (генпідрядник), крім прямих затрат, що мають змінний характер, робить і непрямі, накладні витрати, які мають постійний характер: утримання управлінського персоналу, витрати на приміщення тощо.

Якщо ж велика підрядна організація має власну будівельну техніку, то витрати на її експлуатацію також частково залежать від робіт, що проводяться, а іноді мають постійний характер у виді амортизаційних відрахувань. Ці постійні витрати розподіляються між усіма проектами, що здійснюються в натурі підрядною організацією та входять до складу договорів (контрактів).

Постійні витрати можуть бути ефективними або неефективними для організації, але в будь-якому випадку виробничий процес повинен бути організованим і керованим. Якщо в даному будівництві на майданчику зайняті декілька субпідрядників, то має бути і генпідрядник-координатор, який може, наприклад, знизити сумарні витрати на будівництво. Техніка й транспорт, залучені на будівництво збоку, також включаються у вартість наймання.

Роботи з усіх угод протягом року, постійні накладні витрати та прибуток і є в підрядній організації об'єктами економічного аналізу.

Проектування у будівництві – складний процес. Воно здійснюється різними проектно-дослідними організаціями та фірмами, які називаються проектувальниками.

Проектувальник – проектна чи науково-дослідна організація, що виконує розробку проекту об'єкта на умовах договору чи за контрактом.

Окремі види проектних та будівельно-монтажних робіт, інженерних вишукувань для будівництва потребують відповідної атестації виконавця і здійснюються за **ліцензією**.

Проектування будинків і будівель складається з таких етапів: перед проектні роботи, власне проектування та після проектний етап, у якому беруть участь спеціалісти різних професій: геологи, дослідники, архітектори, конструктори, будівельники різних спеціальностей (будівельники-технологи по загальнобудівельних роботах, спеціально-

будівельних і монтажних роботах, організатори будівельного виробництва управління, кошторисники, економісти).

У мережі, що склалася, проектні організації можуть бути класифіковані за ознаками:

- відомчої належності;
- типу будівництва (промислове, житлово-громадське);
- спеціалізації;
- формами власності (державні, акціонерні, приватні, колективні).

Розробка проектної документації на нове будівництво, розширення, реконструкцію і технічне переобладнання об'єктів здійснюється на основі затверджених (ухвалених) техніко-економічними обґрунтуваннями (ТЕО) інвестицій у будівництво будинків, споруд, комплексів тощо.

Основним документом, який регулює правові та фінансові відносини, взаємні зобов'язання і відповідальність сторін, є договір (контракт), що укладається замовником із проектними, проектно-дослідними організаціями та іншими юридичними і фізичними особами - проектувальниками, залученими замовником для розробки проектної документації.

Згідно договору проектувальник повинен у конкретний строк виконати визначені завданням замовника проектні, дослідні та інші роботи, а замовник, у свою чергу, зобов'язаний прийняти роботу та сплатити за неї погоджену суму у встановлений строк.

Договірні відносини між замовником і проектувальником складаються на основі:

- самостійності сторін в укладанні договору, визначенні його предмета, умов і взаємних зобов'язань, невтручання державних органів і посадових осіб у про цесі укладання та здійснення договірних відносин;
- діючого законодавства і нормативних актів у галузі будівництва та проектування;
- пріоритету інтересів споживача, бо мета договору – задоволення потреб замовника;
- системи правового забезпечення договірних відносин через консультативне супроводження, страхування господарських ризиків, надання гарантій, поручительства, наявність ліцензій (згідно діючого порядку) або інші способи підтвердження кваліфікації та можливостей учасників договору тощо.

У договірних відносинах при виконанні проектно-дослідних робіт передбачаються:

- майнова відповідальність сторін, адекватна можливим наслідкам ненадійного виконання зобов'язань, включаючи непрямі збитки та шкоду через втрачену вигоду;
- прагнення сторін до узгодженого вирішення проблем, що появляються незалежно від їх джерела при виконанні договору;

➤ виконання вимог до якості й технічного рівня проектної продукції, що передбачені системою нормативних документів у будівництві.

За узгодженням із замовником генеральний проектувальник (виконавець) може залучати для виконання частини або типу робіт інші організації та фірми (субпідрядників) чи окремих спеціалістів, укладаючи з ними договори субпідряду. При цьому відповідальність перед замовником за виконання всіх робіт у строки, передбачені договором, та якість робіт несе генеральний проектувальник.

Договір може укладатись як на виконання всього комплексу робіт на об'єкті проектування, так і на окремі стадії, частини, розділи проекту. Договором на виконання проектно-дослідних робіт можуть бути передбачені й інші роботи, зокрема:

- перед проектні дослідження;
- складання техніко-економічних обґрунтувань (ТЕО) інвестицій;
- складання бізнес-планів;
- вибір майданчика (траси) будівництва;
- добір підрядної будівельної організації;
- здійснення авторського і технічного нагляду за будівництвом;
- інженерно-консультаційні послуги.

Якщо проектна продукція розробляється проектувальником ініціативно за рахунок своїх коштів для знеособленого замовника, то договір укладається з конкретним замовником на її передачу та надання інженерно-консультаційних послуг для її використання.

Розміщення замовлень на розробку проектної документації замовник (інвестор) здійснює здебільшого на конкурсній основі, у тому числі через тендери (торги).

По об'єктах, будівництво яких повинно здійснюватися за муніципальним замовленням, а також по крупних об'єктах зі складною технологією, а якщо потрібно, то і по інших об'єктах, замовник визначає проектну організацію – генерального проектувальника, за умовами договору покладаючи на нього здійснення контролю і координацію проведення всіх проектно-дослідних та інших робіт по об'єкту, що проектується. Субпідрядні організації та фірми виконують роботи, як правило, за договорами з генпроектуювальником. В окремих випадках укладаються прямі договори між замовниками та субпідрядниками за умови попереднього узгодження з генеральним проектувальником.

У зв'язку з переходом на ринкові відносини у структурі проектних організацій, насамперед у комплексних інститутах, повинні відбутися такі перетворення:

- роздержавлення проектних організацій, створення акціонерних товариств і фірм по проектуванню;
- демонополізація та розвиток конкуренції у проектуванні.

Рекомендується у процесі приватизації та розукрупнення проектних організацій використовувати закордонний досвід (США, Канади) створення та функціонування спеціальних проектних фірм, які за характером своєї діяльності поділяються на такі групи:

- архітектурні фірми, що займаються саме архітектурним проектуванням;
- архітектурно-інженерні та інженерно-планові фірми, що виконують роботи по проектуванню будинків, їх інженерного й електротехнічного обладнання;
- інженерно-архітектурно-планові фірми, що виконують роботи по архітектурному проектуванню та плануванню районів забудови;
- інженерно-консультаційні фірми, що здійснюють консультації з інженерних і кошторисних питань, проектують будови і споруди, надають кваліфіковану допомогу на всіх стадіях проектування та будівництва, починаючи з перед проектних робіт. При цьому об'єктами вивчення та консультацій є різні економічні розрахунки, кошториси, методи контролю вартості, технічна документація, методи проведення робіт, бізнес-плани;
- інженерно-геологічні фірми, що займаються інженерними пошуками.

Крім того, до категорії проектних фірм належать обчислювальні центри, які про водять автоматизовані кошторисно-фінансові операції, виготовляють автоматизовані креслення та звіти, а також забезпечують контроль за вартістю будівництва.

2.6. Організаційні форми капітального будівництва

Із метою визначення складу, змісту та послідовності заходів для здійснення проектного рішення або програми будівництва розробляється план реалізації проекту (програми). Він складається з трьох етапів: перший – відображає організацію перед проектних робіт, проведення технічних пошуків, розробку проектної документації; другий – належить до реалізації програми; третій – містить пропозиції з організації комерційної діяльності на основі здійснення програми (проекту).

Розробка пропозицій по організації робіт заснована на маркетингових дослідженнях, вихідній документації, що визначають наміри сторін, потреби муніципальних органів, умови й обмеження при реалізації намірів.

На першому етапі розглядається план організації всього комплексу робіт по реалізації програми (проектної пропозиції), у тому числі:

- уточнюються технічні й технологічні параметри товару (об'єкта, продукції, послуги), що визначають зміст технічних дослідів, фінансових витрат на проведення програми, базової вартості;
- визначаються порядок, строки, процедура оформлення права (наприклад забудови на конкретну ділянку), потреби у фінансових

коштах (наприклад плата за землю, вартість робіт по землеустрою, розміри компенсаційних виплат тощо);

- виявляються можливі партнери, принципи фінансування робіт, умови отримання бюджетних коштів, кредитів банку, акціонування та ін.;

- уточнюються програми й технічні завдання проведення необхідних дослідів, строки їх проведення, у тому числі підрядними дослідними організаціями;

- визначаються склад підрядних організацій та умови надання замовлення на здійснення робіт (на підставі конкурсу), уточнюються завдання по проектуванню об'єкта, умови, строки та форми постачання технологічного обладнання, деталей, вузлів, комплектуючих виробів.

На другому етапі розробляються пропозиції щодо здійснення програми у нормативні строки з розбивкою обсягів по роках, визначенням напрямків та інтенсивності майбутніх матеріальних витрат, податкових платежів, розмірів погашення кредиту, складанням балансу очікуваних доходів і витрат по роках (наприклад будівництва) з приведенням цих показників до базового періоду (року початку виробництва, наприклад будівництва) на основі коефіцієнтів дисконтування.

Як вихідні дані використовуються метод аналогів, типові рішення, інформаційні банки даних, розробки інших розділів бізнес-плану.

На третьому етапі формуються організаційний і фінансовий плани виробництва. Вони ґрунтуються на прогнозі діяльності фірми, стратегії маркетингу, розрахунках економічної ефективності комерційної діяльності. Використовуються імовірнісні оцінки величини поточних видатків (собівартості товарів, робіт, послуг), обсягів продажу (реалізації робіт, послуг), пропозиції щодо формування цінової політики.

Відповідно до пропозицій по організації робіт їх реалізація може здійснюватись як менеджером фірми, так і спеціально відокремленим менеджером проекту. При оперативному плануванні та прийнятті управлінських рішень використовуються методи сітьового планування, апарат ділових ігор.

Інвестор (замовник) на основі організаційного плану отримує програму дій на всіх етапах проходження проекту та його реалізації, має можливість зіставити свої фінансові можливості з реальними потребами в коштах у розрізі кожного року реалізації (наприклад будівництва), визначити можливість залучення сторонніх інвестицій, кредитів банків, заставних операцій, акціонування тощо. Відповідно до строку та умов погашення кредиту при розрахунках розмірів щорічної суми погашення кредиту і щорічного прибутку в бізнес-плані враховуються виплати по погашенню кредиту.

Організаційна форма управління є формою організації взаємодії та взаємовідносин між усіма учасниками інвестиційного процесу будівництва, включаючи стадії фінансування, проектування та будівництва.

Організаційна структура капітального будівництва, розвиваючись та вдосконалюючись, зазнала численних змін, зберігаючи при цьому орієнтацію на відповідність принципу єдності організаційних структур.

Таким чином, у капітальному будівництві існують наступні *організаційні форми капітального будівництва*:

- господарський;
- підрядний;
- будівництво об'єктів «під ключ»;
- тендерні торги (конкурси).

За **господарським способом будівництва** всі будівельно-монтажні роботи виконує будівельна ділянка, ремонтно-будівельний цех або інший структурний підрозділ підприємства, для якого будується об'єкт. Підприємство-забудовник у цьому випадку одночасно виконує ролі керівника будівництва та виконавця будівельних робіт. Цей спосіб в основному застосовують під час реконструкції чи розширення підприємства, будівництва невеликих об'єктів на території існуючих і т.п.

Основним способом будівництва є **підрядний** – ведення робіт постійно діючими підрядними будівельними організаціями за **договором підряду** із замовником. Замовник надає підряднику будівельний майданчик, затверджену проектно-кошторисну документацію, забезпечує своєчасне фінансування будівництва і постачання технологічного устаткування. Для виконання окремих робіт (як правило, спеціалізованих) генеральний підрядник має право залучати відповідні спеціалізовані організації за договором субпідряду. При цьому відповідальність перед замовником за термін і якість виконання всіх робіт несе генеральний підрядник

При **будівництві об'єктів «під ключ»** генеральна підрядна будівельна організація виконує функції замовника і бере на себе всю відповідальність за будівництво об'єкта.

В міжнародній практиці капітального будівництва прийнято вибір проектувальників, підрядників, постачальників виконувати на конкурсній основі шляхом проведення **конкурсів (тендерів)**, що сприяє розвитку ринкової конкуренції і дозволяє замовнику вибрати найбільш вигідні пропозиції. Для участі в тендері претенденти (підрядники) подають конкурсні пропозиції (оферти). **Оферта** – це поданий претендентом тендерному комітету комплект документів, який містить пропозиції та умови, за якими він погоджується виконати замовлення. При проведенні тендерних торгів або шляхом прямої домовленості сторін залежно від складу витрат визначається **договірна ціна контракту**.

ТЕМА 3. РИНОК КІНЦЕВОЇ БУДІВЕЛЬНОЇ ПРОДУКЦІЇ ТА ПОСЛУГ

- 3.1. Суть і функції ринку
- 3.2. Будівельний ринок
- 3.3. Кінцева будівельна продукція на ринку як форма інвестиційного товару
- 3.4. Ринок будівельних послуг
- 3.5. Ринок продажу будинків і приміщень
- 3.6. Попит на комерційне та промислове будівництво
- 3.7. Попит на ринку державних замовлень
- 3.8. Механізм формування пропозиції будівельної продукції та будівельних послуг

3.1. Суть і функції ринку

Ринок у ринковій економіці є саморегульованою системою відтворення, усі елементи і ланки якої знаходяться під постійним впливом платоспроможного попиту та пропозиції. *Існує чимало інших понять і визначень ринку:*

- ринок – це обмін, організований за законами товарного виробництва та обігу, сукупність відношення товарного обміну;
- ринок – це механізм взаємодії покупців і продавців, відношення попиту та пропозиції;
- ринок – це сфера обміну всередині країни та між країнами, що пов'язує між собою виробників і споживачів продукції.

Затверджені у суспільстві ринкові відносини значно впливають на все господарське життя, виконуючи ряд істотних функцій (рис. 3.1).

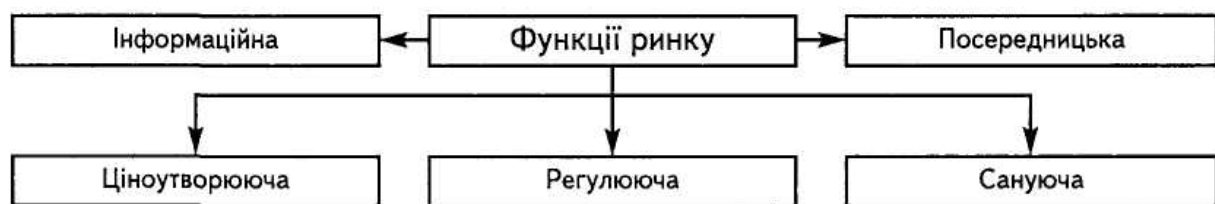


Рис.3.1. – Функції ринку

Функція інформаційна. Через ціни, що постійно змінюються, процентні ставки на кредит ринок дає учасникам виробництва об'єктивну інформацію про суспільно необхідну кількість, асортимент та якість товарів і послуг, що постачаються на ринок.

Функція посередницька. Економічно відокремлені виробники в умовах суспільного поділу праці повинні знайти одне одного та обмінятися результатами своєї діяльності. За допомогою посередництва споживач має можливість вибору оптимального постачальника. Водночас продавцю

надається можливість вибирати найбільш підходящого покупця (з точки зору якості продукції, її ціни, строків виготовлення тощо).

Функція ціноутворююча. На ринок надходять продукція та послуги, що містять неоднакову кількість матеріальних і трудових витрат. Але ринок визнає лише суспільно необхідні витрати, тільки їх покупець погоджується оплачувати. Отже тут формується відображення суспільної вартості, встановлюється рухомий зв'язок між собівартістю та ціною, який чутливо реагує на зміни у виробництві, потребах і кон'юнктурі.

Функція регулююча. Вона пов'язана з впливом ринку на всі сфери економіки та, насамперед, на виробництво, відповідаючи на питання: Що виробляти? Для кого виробляти? Як виробляти? При цьому регулюється співвідношення попиту та пропозиції, які суттєво впливають на ціни.

Функція сануюча. За допомогою конкуренції ринок очищає суспільне виробництво від економічно нестабільних, нежиттєздатних господарських одиниць і навпаки – дає зелене світло більш ефективним. Внаслідок цього безперервно підвищується середній рівень стабільності всього господарства.

3.2. Будівельний ринок

Із мікроекономічної точки зору будівельний ринок – це багатогалузева система виробництва, розподілу, обміну і споживання будівельної продукції та послуг будівельного комплексу.

Будівельний ринок як система до свого складу включає:

- суб'єкти будівельного ринку;
- об'єкти ринкових відносин;
- інфраструктуру ринку будівельного комплексу;
- ринковий механізм;
- державний контроль;
- регулювання та саморегулювання ринку.

Суб'єктами будівельного ринку є:

- інвестори;
- замовники;
- підрядники;
- проектно-дослідні організації та фірми;
- науково-дослідні інститути;
- підприємства промисловості будівельних матеріалів, виробів, конструкцій;
- підприємства будівельного та дорожнього машинобудування;
- підприємства-виготовлювачі технологічного, енергетичного та іншого обладнання.

Об'єктами ринкових відносин є:

- будівельна продукція (будови, споруди тощо);

- будівельні машини та механізми;
- транспортні засоби;
- матеріали, вироби, конструкції;
- капітал (інвестиції);
- земельні ділянки;
- інформація та ін.

Інфраструктура ринку будівельного комплексу включає:

- банки – центральний (державний), зовнішньоекономічні, інвестиційні, акціонерні, комерційні, іпотечні тощо;
- біржі – товарно-сировинні, трудових ресурсів, фондові (цінних паперів), нерухомості тощо;
- брокерські контори та фірми;
- інституціональні інвестори – пенсійні фонди, страхові компанії, інвестиційні товариства, фірми відкритого та закритого типів тощо;
- іноземні інвестори;
- агентські, посередницькі, рекламні, інформаційні служби та фірми;
- інженерно-консультаційні центри та фірми;
- венчурні (ризикові) підприємства у будівельному комплексі;
- фонди та програми підтримки малого бізнесу;
- контрольно-інспекційні служби.

Ринковий механізм включає такі важелі ринку:

- попит, пропозиція, ціна;
- форми та відношення власності;
- методи оплати праці;
- способи розподілу доходу;
- податкові ставки.

Державний контроль – система заходів законодавчого, виконавчого та контролюючого характеру, яка включає:

- контроль за попитом і пропозицією на державне будівництво;
- контроль за використанням капіталовкладень, що фінансуються з державного бюджету;
- контроль за виконанням нормативних документів проєктувальниками та підрядниками.

Регулювання та саморегулювання ринку. На основі податкових зобов'язань, субвенцій, антимонопольних заходів, норм амортизаційних відрахувань тощо держава регулює інституціональні залежності суб'єктів будівельного ринку та його інфраструктури.

Роботою бірж і тендерних торгів саморегулюється процес ринкових відносин.

Ринок будівельного комплексу нормально функціонує лише при наявності сучасної інформаційної системи, що його обслуговує.

Основними завданнями інформаційної системи будівельного ринку є:

- знання потреб у будівельній продукції на місцях із боку можливих замовників (інвесторів);
- створення відповідного банку даних;
- володіння інформацією про поточні можливості будівельно-монтажних організацій; про обсяги, номенклатуру, якість, ціну будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, що випускаються; про інвестиційні проекти, що мають комерційну самостійність;
- взаємозв'язок із ринком нерухомості;
- створення у центрі та регіонах умов для проведення тендерів (торгів) по проектах, фінансових (інвестиційних) ресурсах, будівельних матеріалах, машинах, механізмах, будівельній продукції;
- взаємодія з центральними відомствами - Міністерством економіки України, Міністерством фінансів України та ін., а також із місцевими адміністративними органами.

3.3. Кінцева будівельна продукція на ринку як форма інвестиційного товару

Кінцевою будівельною продукцією є добудовані та реконструйовані підприємства, заводи, фабрики, шахти, дороги й інші об'єкти народного господарства, а також житлові, соціально-культурні й комунальні будинки та споруди. Випуск кінцевої (готової) будівельної продукції здійснюється, як правило, генеральною підрядною організацією (підприємством). Будівельна продукція стає товаром, як тільки вона потрапляє на ринок купівлі-продажу будівельної продукції.

На ринку готової будівельної продукції вона являє собою форму інвестиційного товару. Причому лише тоді набуває товарної форми, коли інвестор купує цю продукцію на ринку незалежно від того, зроблено чи ні попереднє авансування витрат її виробника (підрядника). Придбання будівельної продукції (з попереднім замовленням або без нього) є формою вкладення коштів у фізичний капітал; ця форма має специфіку створення та реалізації. У процесі обігу на ринку інвестиційних товарів формується окрема система грошових розрахунків, що забезпечує реалізацію будівельної продукції.

Специфічність системи розрахунків за будівельну продукцію знаходиться у прямій залежності від техніко-економічних особливостей будівництва (строків будівництва об'єктів, характеру будівельної продукції та ін.). Вона відбивається на організації управління, фінансуванні та кредитуванні будівництва. Виходячи з особливостей створення будівельної продукції, виявляється й специфіка її формування як інвестиційного товару (закріпленість, нерухомість, капіталоемність, матеріалоемність, тривалість створення й експлуатації та ін.). Ця специфіка зумовлює характер взаємовідносин учасників інвестиційного процесу, особливості обігу

будівельної продукції як товару. Товарний обіг цієї продукції супроводжується не переміщенням її з однієї сфери в іншу, а зміною самих сфер, одна з яких, заміщуючи іншу, включає в себе продукт товарного обміну. Після здачі в експлуатацію та прийняття готових об'єктів замовником вони залишають сферу капітального будівництва та набувають форми основних виробничих фондів різних галузей народного господарства.

Будівельний об'єкт оплачується замовником на місці, що викликає короткочасність обороту коштів при його реалізації. Виникає нерозривність фаз виробництва та реалізації будівельного продукту. Така нечіткість особливо яскраво проявляється при розрахунках із застосуванням проміжних платежів. Отже, у сфері капітального будівництва необхідно чітко розрізняти поняття готової та реалізованої продукції.

Показник готової будівельної продукції багато в чому аналогічний показникові товарно-будівельної продукції (ТБП). Водночас тут є ряд суттєвих відмінностей. Склад ГБП обмежується чотирма елементами: підприємство, його черги, пускові комплекси та об'єкти, які вводяться в експлуатацію у встановленому порядку. Вони повинні бути підготовлені до випуску або надання послуг. Принциповою відмінністю ГБП від ТБП є те, що вона виникає по об'єктах виробничого призначення не після підписання, а після затвердження акту державною приймальною комісією. Цей захід спрямований на зниження кількості недоробок на об'єктах, які здаються в експлуатацію, підвищення відповідальності підрядників за якість будівництва. Обсяг ГБП визначається згідно з договірною ціною, що передбачена в договорі підряду.

До реалізованої продукції підрядних організацій належить вся продукція (виконані роботи), що прийнята й оплачена замовником за договірними цінами. Процес реалізації у сучасних умовах полягає в здачі та прийманні виконаних робіт на різних стадіях їх виконання з перерахуванням замовником грошей підряднику (за допомогою банків) як еквівалента вартості виробленої продукції.

Якщо будівництво об'єкта зупинено або передано іншій підрядній організації, то генпідрядник не повинен повертати замовнику отримані гроші за виконаний обсяг будівельно-монтажних робіт, бо вони є його виручкою за продану будівельну продукцію.

Таким чином, будь-яка оплата за фактично виконані та передані на баланс замовника будівельно-монтажні роботи для генпідрядника є реалізацією. У субпідрядних організаціях реалізацією вважаються оплачені генпідрядником комплекси спеціальних робіт, що виконані по цьому будівництву (електромонтажні, сантехнічні та ін.).

3.4. Ринок будівельних послуг

Ринок будівельних послуг – це різноманітне та своєрідне поле застосування і поширення ринкових відносин у тому розумінні, що в частині цієї сфери ринку фактично ринок вже давно діє. Ринок будівельних послуг повинен бути охоплений так чи інакше спеціальними будівельними, монтажними, посередницькими, інформаційними та консультативними послугами у галузі будівництва, проектування, навчання та підготовки кадрів у навчальних будівельних закладах. У цю ж групу включено й торговельно-посередницькі послуги, що сприяють встановленню контактів у колі: виробництво – збут – споживання, аудиторські послуги у галузі аналізу фінансово-господарської діяльності.

Із поширенням ринкових відносин інформаційно-консультаційні послуги у будівництві стануть однією з найважливіших галузей сфери послуг, яка функціонуватиме в основному на ринкових засадах. Усі вищезазначені роботи, що відносяться до будівництва, не є готовою будівельною продукцією, але вони так, як і будівельна продукція на споживацькому ринку мають властивості товару, що продається та купується для власного споживання або споживання у будівельному виробництві.

Самостійними частинами споживацького ринку в будівництві є виробничі послуги, тобто діяльність із надання будівельних послуг як виконання підрядними будівельними організаціями та монтажними фірмами субпідрядних робіт за договірними цінами, цінами за домовленістю між виконавцями та замовниками. Ці роботи для генпідрядника є виробничими послугами або предметами праці.

Звичайно генпідрядник виконує такі загальнобудівельні роботи: цегляну кладку, бетонні, земляні, теслярські роботи. Будівельні роботи, що виконуються самим генпідрядником, не є послугами, вони відносяться до його незавершеного виробництва. У деяких випадках генпідрядник укладає субпідряди на виконання практично всіх видів робіт, залишаючи за собою тільки організацію робіт щодо створення кінцевої будівельної продукції. Кількість самостійних субпідрядників, зайнятих на одному будівництві і які надають генпідряднику послуги з виконання спеціалізованих робіт, часто дуже велика. Оскільки генпідрядник є прямим роботодавцем для субпідрядників, то він здійснює над ними безпосередній контроль.

Із введенням ринкових відносин значно розширюється ринок надання послуг по будівництву приватних житлових будинків, котеджів, дач, гаражів, а також ремонтно-будівельних робіт за договірними цінами.

3.5. Ринок продажу будинків і приміщень

У ринкових умовах будинки та приміщення (житлові будинки, квартири, виробничі та торгові приміщення, офіси, спортивні споруди й ін.) – це типові об'єкти ринкових відносин і предмет купівлі та продажу за ринковими цінами як і інші товари споживання (автомобілі, меблі тощо).

Ринок покупця будинків і приміщень, як і будь-який ринок покупця товарів – це ситуація на ринку, при якій пропозиція виробників і продавців товарів перевищує попит на них при існуючих цінах, внаслідок чого ціни на товари знижуються.

У більшості випадків покупцям будинків потрібна максимальна практичність при мінімальній вартості, тобто найкраще, що можна отримати за гроші.

Можна виділити дві категорії основних клієнтів (замовників):

➤ клієнти, для яких будинки є засобом виробництва або способом вкладання капіталу;

➤ клієнти, які купують будинки для особистого користування.

До першої категорії належать власники комерційних і промислових будинків (власником може бути і держава), юридичні та фізичні особи, що фінансують, а також вкладають капітал у будівництво чи придбання готових будинків. До них відносяться й органи влади, які ведуть будівництво для продажу чи здачі в найми або для власних потреб.

До другої категорії належать домовласники (приватні особи), державні та приватні установи (нотаріуси, офіси тощо). Таким споживачам будинки потрібні для власних потреб, а не як засоби виробництва або здачі в найми. У цьому випадку ціни попиту більше залежать від доходу або капіталу споживача (покупця), ніж ціни на будинки, які є фактором виробництва.

Підприємства бізнесу часто надають переважне значення зовнішньому виду будинку та витрачають більше коштів, ніж цього потребують ділові інтереси, тоді коли приватні власники лише враховують цінність будинку при перепродажу на ринку покупця.

Більшість будинків мають довгий строк служби. Внаслідок загальний фонд будинків, як правило, більший, ніж річне виробництво будівельної продукції. Тому ринкова ціна нових будинків визначається в основному попитом, ніж будівельними витратами. Споживачі, які вносять плату за низькою ціною, купують невеликі нові будинки низької якості, а також купують або орендують старі будинки. Згодом будинки дедалі менше відповідають сучасним вимогам і продаються за нижчими цінами. Таким чином, градація будинків залежить від їх віку, різних зручностей і різної ціни продажу.

На ринку конкуруючих продавців вартість будинків, побудованих за новими та застарілими проектами, а також старих будинків взаємопов'язана. Внаслідок підвищення цін у будівництві викликає підвищення цін на всі будинки. Таким чином, якщо ціни у будівництві збільшаться відносно до інших предметів, люди, яким могли б бути потрібні нові будинки і приміщення, повинні задовольнитися існуючими. При загальному підвищенні витрат на зручності споживачі будинків будуть погоджуватися на меншу кількість зручностей; не буде здійснена побудова

деяких будинків, а інші будинки, призначені для зносу (панельні «хрущовки»), використовуватимуться й далі. Тому що фонд будинків великий порівняно з річним обсягом будівництва, підвищення цін викликає непропорційний спад попиту на нові будинки.

Купівля будинків відбувається не тільки з метою споживання зручностей, а й тому, що вони є засобом «зберігання вартості». Ціни на житлові будинки збільшуються із зростанням інфляції і, таким чином, зберігається їх реальна вартість на відміну від заощаджень у грошовій формі. При зростанні інфляції або інфляційному очікуванні, особливо при невпевненості в становищі курсу акцій, люди вкладають свої заощадження у власність (у нерухомість) за допомогою купівлі будинку або придбання будинку більших розмірів.

3.6. Попит на комерційне та промислове будівництво

Попит на комерційні та промислові будинки залежить від упевненості у перспективах підприємницької діяльності й темпів прогресу в цій галузі. Звичайно фірми купують нові додаткові будинки, коли спостерігається поживлення їх діяльності чи з метою розширення своєї діяльності. Внаслідок інновацій збільшується попит на нові будинки для задоволення мінливих технологічних вимог і розширення займаних приміщень.

Деякі фірми є власниками займаних ними будинків, але більшість орендують їх у підприємств та організацій згідно операцій із нерухомістю. Фірми (забудовники) готують будинки до оренди тільки у тому випадку, якщо вони впевнені в отриманні визначеного прибутку після сплати податків на капітальні вкладення. Чим вищий очікуваний рівень орендної плати (він зростає при стабільності підприємницької діяльності та в очікуванні інфляції), тим більшими стають будівельні видатки та витрати на ділянки, що підходять для забудови і які влаштовують фірми-забудовники. Обсяг коштів, які фірми-забудовники можуть отримати прямо на ринку капіталу або непрямо від продажу вже існуючих будинків, також залежить від очікуваних у майбутньому доходів (прибутків). Нестабільність ринку цінних паперів і низькі прибутки викликають більш активне фінансування комерційного та промислового будівництва, тоді як підвищення податків та інші законодавчі заходи, що обмежують збільшення власності, знижують обсяг фінансування.

Якщо при будівництві приватних будинків на продаж будівельні фірми, як правило, самі є забудовниками, то у промисловому та комерційному будівництві такі випадки зустрічаються дуже рідко. Для цього будівельні фірми звичайно працюють за замовленням відповідних фірм-забудовників. Фінансування останніх залежить від акціонерного капіталу, фіксованого процента за середньостроковими позичками,

інвестиційних організацій (таких, як страхові компанії, пенсійні фонди, комерційні банки), а також короткострокового фінансування, що здійснюється іншими банками. При очікуванні підвищення ренти і, відповідно, прибутків скорочується обсяг фінансування під середньостроковий процент, а його ставка збільшується. Страхові компанії, пенсійні фонди та інші позикодавці наполягають на виділенні їм частки акцій. Деякі з них стають самостійними фірмами-забудовниками. Підвищення активності у цій сфері призводить до зростання попиту на послуги підрядних підприємств будівництва. Величина такого попиту залежить від стабільного попиту на нові промислові та комерційні будинки, від очікуваного зростання орендної плати, від кредиту, дешевого й адекватного до темпів зростання інфляції, та від збереження існуючого рівня податків. Якщо ці очікування не справджуються, то здебільшого відбувається зниження активності в будівництві і, відповідно, падіння попиту на послуги будівництва.

3.7. Попит на ринку державних замовлень

Ринок державних замовлень – це окрема, досить специфічна частина сукупного ринку готової будівельної продукції та послуг, що надаються підприємцями. На відміну від споживацького ринку на цьому ринку пред'явниками попиту на будівельну продукцію та послуги підприємця виступають різні організації уряду.

Головною відмітною рисою попиту уряду є характер споживання будівельної продукції і послуг та мотиви попиту. Тут йдеться не про індивідуальний попит великої кількості чиновників державних установ на будівельну продукцію (квартири, житлові будинки, котеджі, дачі тощо), а про попит із боку та від імені державних установ. У цьому випадку будівельна продукція та послуги, що виробляються підприємцями, купуються урядом у процесі вирішення загальнодержавних завдань. Наприклад, чиновник урядової установи, який замовляє в уряду житлові будинки для армії, робить це, виконуючи свої службові обов'язки, а не з метою особистого споживання. При цьому по суті споживацький характер замовлення не має значення, бо воно використовується для забезпечення армії житловими приміщеннями, створення умов її нормального функціонування і, зрештою, виконання нею головного завдання – захисту держави. Тим більше це правильно відносно замовлень уряду підрядним будівельним підприємствам у сфері спорудження підприємств оборонної галузі.

Аналогічний характер мають замовлення уряду науковим установам і дослідним центрам у галузі фундаментальної та прикладної будівельної науки. І взагалі у будь-якому випадку результатами виконання урядом своїх загальнодержавних функцій – чи безпека країни, чи будівництво

природоохоронних споруд – користується все населення. У процесі реалізації загальнодержавних програм уряд створює суспільні блага, що однаково споживаються всім суспільством і кожною людиною.

Неподільний характер споживання суспільних благ є не тільки в системі національної безпеки або прогресу фундаментальної науки, а навіть при створенні системи безпеки руху на дорогах. Відноситься це і до так званих благ колективного користування, характер споживання яких індивідуальний, але які доступні всім безплатно або за символічну плату. Це, наприклад, дороги, парки, спортивні споруди тощо. Суспільні блага є наслідком діяльності уряду, знаходяться у власності держави (муніципалітету), використовуються всіма членами суспільства, але виробляються підприємцями за замовленням уряду.

Уряд, виступаючи від імені суспільства, розподіляє замовлення на будівництво об'єктів, де виробляються суспільні блага, між будівельними підприємствами на контрактній основі.

3.8. Механізм формування пропозиції будівельної продукції та будівельних послуг

Покупці, співставляючи споживацькі якості будівельної продукції, її ціну і наявність коштів, вибирають, яку квартиру, житловий будинок або котедж купити.

Із свого боку підприємці, що виробляють будівельну продукцію для продажу з метою отримання доходу, формують пропозицію.

В умовах розвиненої галузевої та предметної спеціалізації будь-яке генпідрядне будівельне підприємство бізнесу в процесі виготовлення будівельної продукції так чи інакше використовує продукцію й послуги інших підприємств у виді будівельних матеріалів, конструкцій, виконання спеціалізованих і монтажних робіт тощо. Навіть така суто індивідуальна робота, як надання консультаційних послуг потребує, крім власної праці, різних матеріальних витрат. У сучасній економіці витрати будь-якого бізнесу на виробництво товарів або надання послуг мають три основні складові: знос (або оренда) основних виробничих фондів, матеріальні витрати та оплата праці. Тому в подальшому за одиницю бізнесу розглядатиметься підрядне будівельне підприємство чи фірма.

Виходячи з оцінки потенційного попиту на будинки, споруди, будівельні послуги та власних витрат на виробництво, підприємець вирішує, що будувати, скільки будувати, які та скільки виконувати роботи і з якими витратами, щоб максимізувати свій дохід. При цьому звертають увагу на очікувану ціну будівельної продукції та будівельних послуг на ринку і витрати виробництва, а кількість виробленої та пропонованої споживачеві продукції і послуг обирається виробником з умов максимізації власного доходу. Під доходом розуміють обсяг чистого прибутку за

визначений період, тобто різницю між обсягом виручки від продажу та повними витратами. Таким чином, на вибір підрядником кількості пропонованої будівельної продукції та послуг впливають і ціна, і витрати.

Підрядник пропонує на ринку протягом визначеного періоду таку кількість будівельної продукції, яка відповідно до цін і витрат забезпечить йому максимальний доход – прибуток. Головним мотивом пропозиції є максимізація прибутку підрядника.

3.9. Перспективні напрямки розширення ринку будівельної продукції в Україні

Перелік перспективних напрямків (ринку будинків і споруд) будівництва у галузях промисловості та соціальной сфері чималий, їх пріоритети змінюються, вони не можуть бути ніколи вичерпані. Наведемо лише кілька цих досить актуальних напрямків (зрозуміло, без житла).

Мансарди. Надбудова мансардного поверху економічно вигідна для інвестора, споживача та будівельників. Для інвестора економічні переваги зумовлені високою ціною продажу площі мансард, яка забезпечує не тільки швидке повернення вкладених коштів, а й отримання значного прибутку. Для споживача вторинного ринку (приватного власника, квартиронаймача, орендаря) вигода зумовлена відносно меншими витратами на придбання та утримання мансард порівняно з витратами на традиційні приміщення. Для будівельників економічні переваги пов'язані з простотою і швидкістю будівництва мансард.

П'ятиповерхові будинки в Україні складають близько 15 % усього житлового фонду. Підраховано, що витрати на їх реконструкцію майже в 1,5 рази менші, ніж витрати на нове будівництво. Є досвід реконструкції п'ятиповерхових будинків, освоюються нові технології, випуск різноманітних матеріалів, що дозволяє перетворювати будинки застарілих типів у сучасне житло. У цьому випадку може бути підвищена вартість продажу цих будинків, тому потрібна або їх принципова переорієнтація, або корінна перебудова, або відносно проста реконструкція.

Готелі. Висока доходність готельного бізнесу в усьому світі, з одного боку, та нестача готельних номерів, зокрема середнього класу (дві – три зірки), і майже повна відсутність готелів високого класу, з другого боку, перетворюють цей напрямок у будівельному бізнесі в найбільш актуальний.

Гаражі та автостоянки. Концепція заснована на комплексному підході та системному аналізі містобудівних, інженерних, екологічних та економічних завдань, які в цьому випадку мають самостійне значення (купівля, продаж, фінансування, кредитування). В основі економічного підходу – дві основні вимоги: реальна потреба у гаражно-стоянковому

будівництві та дотриманні ринкових умов на всіх рівнях розвитку й утримання гаражно-стоянкового комплексу.

Підземне будівництво. Використання підземного простору не тільки значно розширює соціально-культурні та торгові функції території, а й підвищує її економічне значення. Доходи можуть складатися за рахунок продажу збудованих підприємств і приміщень, здачі їх в оренду, функціонування об'єктів соціально-культурної сфери, інших послуг.

Культурні центри. Це – одноповерхові будинки для мікрорайонів і житлових районів, до складу яких входять заклади й підприємства для щоденного та періодичного культурного обслуговування: більярдна, бібліотека, кафе, торгова точка тощо. Закордонні аналоги свідчать про швидку окупність витрат, велику прибутковість.

Об'єкти дозвілля. Міська мережа видовищних, спортивних та інших об'єктів відпочинку й розваг може бути орієнтованою на отримання прибутку. При цьому перепрофілюються та реконструюються діючі об'єкти дозвілля, проводиться їх кооперування з доходними об'єктами, розширення функцій тощо.

Офіси. Попит на офісні приміщення у Києві та інших великих містах залишається стабільним, тому що нові й нові іноземні та вітчизняні фірми й компанії прагнуть мати свій офіс у будинках, збудованих і відремонтованих за світовими стандартами.

Бізнес-центри. Реалізація проектів дасть змогу сформувати інфраструктуру сучасного бізнесу відповідно до світових стандартів. У межах реалізації програми сприяння зайнятості населення у Києві, Харкові та інших великих містах України планується оснащення центрів ділового партнерства, бізнес-інкубаторів і центрів підтримки молоді.

Спортивні споруди. Забезпеченість спортивними спорудами дуже низька. Їх популярність однаково стабільна як у районах елітних будинків, так і в місцях масової забудови. Це можуть бути великі багатозальні спортивні комплекси та відносно прості спортивні споруди.

Незавершене будівництво. У містах України багато незавершених, законсервованих або малоефективних будинків і споруд, які можна було б використати для організації виробничих процесів після їх відповідної реконструкції та модернізації. Перевагу слід віддати об'єктам із розвинутою інфраструктурою.

Автозаправні станції (АЗС). Будівництво АЗС актуальне в зв'язку з різким збільшенням кількості легкового автотранспорту в індивідуальному користуванні, а також необхідністю створення інфраструктури вздовж магістралей, включаючи АЗС, автостоянки, магазини, кафе, мотелі тощо.

Громадське харчування. Спостерігається нестача підприємств громадського харчування швидкого обслуговування, особливо у місцях проведення дозвілля, парках, на оптових ринках, вокзалах тощо. Це можуть

бути підприємства, що стоять окремо, і вбудовано-прибудовані до житлових і громадських будинків. Їх економічна ефективність відома.

Басейни. У всіх містах України спостерігається гостра нестача басейнів для масового відвідування, особливо у районах новобудов. Їх рентабельність не викликає сумнівів. Це можуть бути, наприклад, басейни з конструкцій комплексного постачання заводського виготовлення.

Модернізація кінотеатрів. Відвідування кінотеатрів різко скоротилося. Модернізувати можна великі зали, перетворюючи їх у малі зали відносно з низькими експлуатаційними витратами, гнучким режимом роботи та частою зміною програм.

Парки та сквери. У плані комплексної забудови території парки та сквери набувають великого значення як об'єкти дозвілля й відпочинку, збільшуючи вартість об'єктів нерухомості, що розташовані поруч із ними. Завдяки деяким додатковим вкладенням парки та сквери можуть і самі приносити додатковий комерційний ефект.

ТЕМА 4. ЦІНА, ЇЇ ФУНКЦІЇ. ВИДИ ЦІН

Фінансово-кредитний механізм є однією з частин системи управління економікою. Його використання у господарстві пов'язано з функціонуванням грошових відносин, які групуються наступним чином:

1. Грошові відносини між виробниками за виконані роботи;
2. Грошові відносини між фінансовими організаціями та підприємствами при відрахуваннях у бюджет за рахунок чого формується національний дохід держави;
3. Відносини між підприємствами та банками, що пов'язані з отриманням та видачею кредитів, позик та їх обслуговуванням;
4. Грошові відносини, що виникають у підприємств під час розрахунків заробітної платні та виплат заохочень.

Гроші виконують наступні функції (рис. 4.1):

- міри вартості;
- обігових коштів;
- засобу платежів;
- засобу накопичення;
- знаків, що є мірою вартості під час процесу купівлі-продажу.

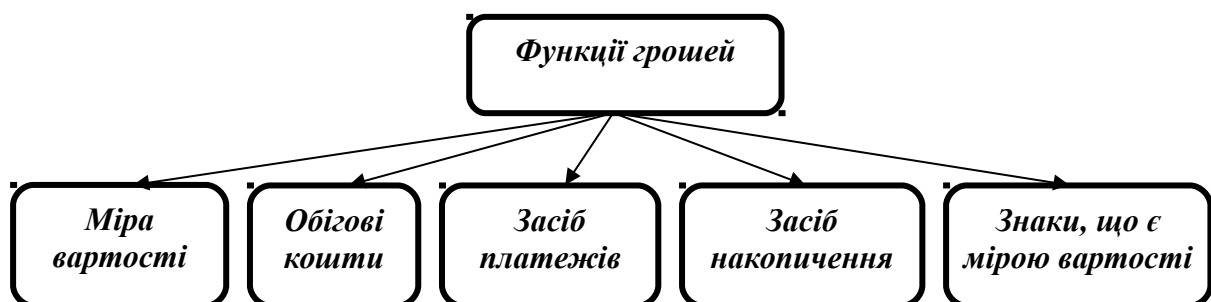


Рис.4.1 – Функції грошей

У своєму русі гроші не мають зв'язку з рухом товару, але завжди є його еквівалентом. Під час свого руху гроші викликають економічні відносини, що пов'язані з утворенням та витратами фондів грошових коштів.

Одна частина цих відносин має назву фінанси, друга – кредити.

Фінанси виникають у зв'язку з безповоротним рухом грошей, а кредит – з рухом грошей на умовах повернення.

Фінанси використовують для накопичення грошових доходів, які витрачаються на розширення виробництва та інші потреби.

Кредит (надання грошей у борг) – використовують для розподілу вільних грошей.

Джерелом утворення державного фонду грошей є сукупний суспільний продукт та національний доход.

Сукупний суспільний продукт включає у себе вартість матеріальних цінностей, що створені суспільством протягом певного періоду.

Частина цього продукту, що залишається після відшкодування використаних засобів виробництва, складає національний доход суспільства. Національний доход створюється у сфері матеріального виробництва і є наново створеною вартістю у вигляді товарно-матеріальних цінностей та грошових прибутків.

За виконану роботу підприємство отримує виручку. Частина її спрямовується на відшкодування використаних засобів виробництва (амортизацію обладнання, витрати сировини матеріалів, палива).

Інша частина складає **валовий прибуток** організації, з якого виплачується заробітна платня, податки у бюджет. Частка, що залишилася, складає **прибуток підприємства**.

Таким чином **фінансово-кредитний механізм** є сукупністю форм та методів використання державою фінансів і кредиту для вирішення завдань економічної політики.

Кожна будівельна організація, фірма, перш ніж розпочати будівництво, визначає, яку ціну встановити на будівельну продукцію, який прибуток або доход вона зможе отримати.

Прибуток будівельної організації, фірми залежить від двох показників: ціни будівельної продукції і витрат на її виробництво. Ціна продукції на ринку є наслідком взаємодії попиту й пропозиції. Під впливом законів ринкового ціноутворення в умовах вільної конкуренції ціна продукції не може бути більшою чи меншою за бажанням виробника або покупця, вона вирівнюється у точці рівноваги попиту й пропозиції

автоматично. Інша справа – витрати на виробництво продукції, тобто витрати виробництва. Вони можуть збільшуватися або зменшуватися залежно від обсягу трудових чи матеріальних ресурсів, що витрачаються, рівня техніки, організації виробництва й інших факторів.

Таким чином, **витрати виробництва та реалізації (собівартість продукції, робіт)** – це вартісна оцінка природних ресурсів, сировини, матеріалів, пального, енергії, основних виробничих фондів, трудових ресурсів, що використовуються в процесі виробництва продукції, а також інших витрат на її виробництво та реалізацію.

Для будівельних організацій, які працюють в умовах ринку, незалежно від форм власності питання про ціни на будівельну продукцію має дуже велике значення. Перебуваючи у тісному взаємозв'язку з усіма змінними маркетингу, ціни визначають рентабельність будівельної організації, її життєздатність і фінансову стабільність. Від цін значно залежить досягнення економічних і комерційних результатів. Правильна або помилкова цінова політика має тривалий вплив на всю виробничо-інвестиційну діяльність будівельної організації.

Правильна методика встановлення цін, розумна цінова політика, послідовна реалізація глибоко обґрунтованої цінової стратегії – необхідні компоненти успішної діяльності будь-якої будівельної організації у жорстких умовах ринку.

Ціна – це грошова сума, яка береться за будівельну продукцію на ринку.

Перед розробкою стратегії формування ціни будівельна організація повинна проаналізувати всі зовнішні та внутрішні фактори, від яких залежать ціни. *Виділяються чотири основні фактори, що найбільше впливають на встановлення ціни:*

- інвестори (замовники);
- уряд;
- конкуренти;
- витрати виробництва.

Хоч ринкова ціна не є наслідком розрахунку за формулою, ринковий механізм ціноутворення на будівельну продукцію не заперечує необхідності попереднього (кошторисного) розрахунку цін на основі моделей ціноутворення. Виробник (підрядник) і споживач (замовник) у процесі неприхованого, а найчастіше прихованого торгу, виходять із певних міркувань, передумов, умов, які виражаються у вигляді оцінок, своєрідних попередніх, приблизних цін. Для виробників продукції (робіт, послуг) попередня, розрахункова цінова прикидка необхідна ще у процесі проектування будівельної продукції, щоб потім не «прогоріти» під час реалізації. Тобто, необхідно мати прогнозні, розрахункові базові ціни, які можна отримати, використовуючи моделі ціноутворення, подані як методики і формули.

Капітальне будівництво є одним із видів економічної діяльності, який багато у чому визначає технічний рівень, масштаби та структуру розширеного відтворення у всіх галузях економіки.

Ціни на продукцію будівництва визначаються на основі загальних принципів ціноутворення. Разом з тим, система цін у будівництві характеризується окремими рисами, які віддзеркалюють техніко-економічні особливості цієї галузі матеріального виробництва.

До таких особливостей належать:

- територіальна закріпленість будівельної продукції і використання її тільки у тих місцях, де вона створена;
- високий рівень матеріалоемності;
- відносна тривалість виробничого циклу;
- використання при зведенні кожного об'єкта широкої номенклатури матеріалів, виробів, конструкцій та обладнання;
- постійний вплив атмосферно-кліматичних факторів в умовах цілорічного ведення будівельно-монтажних робіт на відкритому повітрі та на великих площах;
- різноманітність будівельної продукції;
- вона виготовляється на замовлення, яке визначається проектом.

Основним рушієм розвитку будівельного виробництва, зведення нових об'єктів або реконструкції діючих є капітальні вкладення.

Капітальні вкладення – це кошти, що призначаються для створення нових, розширення, реконструкції та технічного переозброєння діючих основних фондів виробничого призначення та об'єктів соціальної сфери (рис. 4.2).



Рис.4.2 – Склад капітальних вкладень

При плануванні капітальних вкладень їх розрізняють за призначенням на відтворювальні, технологічні, галузеві та територіальні.

1. **Відтворювальні капітальні вкладення** містять:

- нове будівництво (створення нових споруд, будівель, потужностей);
- розширення – будівництво додаткових виробництв на діючих підприємствах, системах, об'єктах з метою створення додаткових потужностей;
- реконструкцію – переобладнання об'єктів основного призначення, пов'язане з удосконаленням виробництва;

➤ технічне переозброєння – підвищення технічного рівня виробництва, впровадження нового обладнання.

2. **Технологічні капітальні вкладення** – це кошти, що витрачаються на:

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

3. **Галузеві капітальні вкладення** – це кошти, що направляються у різні галузі господарства: промисловість, сільське господарство, енергетику, зв'язок, транспорт тощо.

4. **Територіальні капітальні вкладення** – це кошти, які розподіляються між областями для виконання цільових програм.

Джерела фінансування капітальних вкладень представлено на рисунку 4.3.



Рис.4.3 – Джерела фінансування капітальних вкладень

За джерелами фінансування капітальні вкладення поділяються на:

➤ **державного фінансування** – джерелом фінансування капітальних вкладень є кошти державного бюджету, державної позички, державних підприємств та організацій, а також місцевого бюджету;

➤ **змішаного фінансування** – у загальному обсязі, яких є частка державних коштів;

➤ **недержавного фінансування** – капітальні вкладення, що фінансуються за рахунок коштів інвесторів з недержавними формами власності та іноземних інвесторів.

ТЕМА 5. ЦІНОУТВОРЕННЯ ТА КОШТОРИСНА СПРАВА У БУДІВНИЦТВІ

5.1. Система ціноутворення у будівництві.

- 5.2. Кошторисна справа у будівництві.
- 5.3. Склад і призначення кошторисної інвесторської документації.
- 5.4. Порядок складання локальних кошторисів та відомостей ресурсів до них.
- 5.5. Порядок складання об'єктних кошторисів та відомостей ресурсів до них.
- 5.6. Порядок складання локальних та об'єктних кошторисних розрахунків.
- 5.7. Порядок складання зведених кошторисних розрахунків вартості будівництва.
- 5.8. Визначення розміру коштів окремих складових на стадії проектування в інвесторській кошторисній документації.
- 5.9. Загальні положення з оформлення інвесторської кошторисної документації.
- 5.10. Договірна ціна (ціна тендерної пропозиції).

5.1. Система ціноутворення у будівництві

Система ціноутворення у будівництві (рис. 5.1) дозволяє визначати ціну продукції будівництва у певній послідовності, поступово переходячи від дрібних до більш крупних елементів будівництва:

- об'єкт;
- пусковий комплекс;
- черга будівництва;
- будівництво (будова).

Об'єктом будівництва – є кожна відокремлена будівля з усіма улаштуваннями (галереями, естакадами тощо), устаткуванням, меблями, підсобними, допоміжними та інженерними пристроями, що належать до неї, на будівництво якої є окремий проект і об'єктний кошторис (розрахунок). Якщо на будівельному майданчику будується тільки один об'єкт основного призначення, то поняття об'єкта будівництва збігається з поняттям будови.

Будова – є сукупність будівель та споруд різного призначення, будівництво яких здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією із зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва.

Пусковим комплексом є сукупність об'єктів основного виробництва, допоміжного та обслуговуючого призначення, енергетичного та транспортного господарства, інженерних комунікацій, очисних споруд, благоустрою, охорони довкілля від забруднення та інших об'єктів, що є частиною будови чи її черги, введення яких в експлуатацію забезпечує випуск продукції або надання послуг в обсязі, передбаченому проектною документацією для даного пускового комплексу.

Чергою будівництва є визначена проектною документацією сукупність об'єктів будівництва (або частини їх), введення в дію яких забезпечує випуск продукції. Вона може складатися з одного чи кількох комплексів.

Система ціноутворення у будівництві складається із кошторисних нормативів і правил визначення вартості будівництва та складання інвесторської кошторисної документації.

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

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

В залежності від того, ким затверджуються, кошторисні нормативи поділяються на такі види:

- державні стандарти України (державні кошторисні норми);
- стандарти організацій України (у т.ч. галузеві кошторисні норми);
- індивідуальні ресурсні елементні кошторисні норми.

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

До стандартів організацій України (у тому числі до галузевих кошторисних норм) належать кошторисні норми, які розробляються на спеціальні види робіт за відсутності відповідних норм у чинних збірниках ресурсних елементних кошторисних норм. Норми застосовуються в тій організації або галузі, для якої вони розроблені. Ці норми можуть застосовуватися іншими організаціями за умови, що технологія організація робіт згідно з проектними рішеннями, витрати трудових та матеріально-технічних ресурсів не відрізняються від прийнятих у відповідних нормах, передбачених стандартами організацій України.

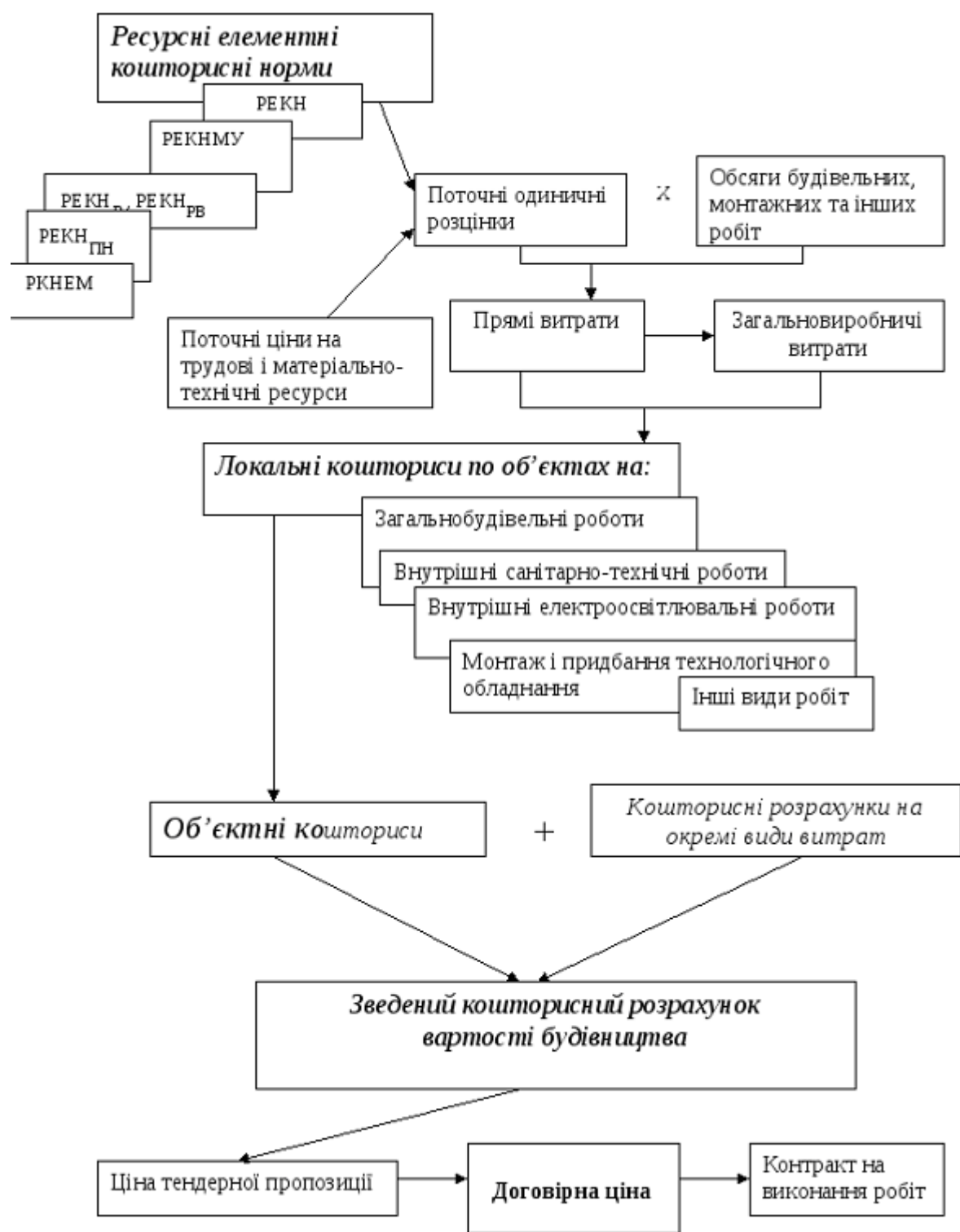


Рис.5.1. – Система ціноутворення у будівництві за ДСТУ Б Д1.1.-1:2013

Стандарти організацій України не повинні суперечити державним стандартам або дублювати їх.

Ресурсні елементні кошторисні норми (далі – РЕКН) призначені для визначення кількості ресурсів, необхідних для виконання різних видів будівельних робіт для визначення прямих витрат у вартості будівництва.

Індивідуальні ресурсні елементні кошторисні норми розробляються у складі інвесторської кошторисної документації на окремі конструкції та роботи, передбачені в проектній документації на стадіях проект (далі – П) та робочий проект (далі – РП), за відсутності відповідних норм у чинних збірниках ресурсних елементних кошторисних норм. Ці норми затверджуються у складі проектної документації на стадіях П та РП з обов’язковим проведенням відповідної експертизи і застосовуються тільки для об’єкта будівництва за даною проектною документацією.

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

За ступенем укрупнення усі кошторисні норми поділяються на:

- елементні;
- укрупнені.

До державних елементних кошторисних норм належать:

- ресурсні елементні кошторисні норми на будівельні роботи (РЕКН) (ДСТУ Б Д.2.2);
- ресурсні елементні кошторисні норми на монтаж устаткування (РЕКНМУ) (ДСТУ Б Д.2.3);
- ресурсні елементні кошторисні норми на ремонтно-будівельні роботи (РЕКНр) (ДСТУ Б Д.2.4);
- ресурсні елементні кошторисні норми на реставраційно-відновлювальні роботи (РЕКНрв) (ДСТУ Б Д.2.5);
- ресурсні елементні кошторисні норми на пусконаладжувальні роботи (РЕКНпн) (ДСТУ Б Д.2.6);
- ресурсні кошторисні норми експлуатації будівельних машин і механізмів (РКНЕМ) (ДСТУ Б Д.2.7).

Основні положення щодо застосування цих норм наведено у технічних частинах збірників та у Вказівках щодо застосування ресурсних елементних кошторисних норм.

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

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

Кошторисні нормативи повинні відповідати тільки вимогам, що мають пряме відношення до визначення вартості будівництва. Вони повинні:

- відповідати основним завданням кошторисного нормування і ціноутворення в будівництві, забезпечуючи достовірне визначення вартості будівництва;
- бути технічно й економічно обґрунтованими, забезпечуючи мінімальні витрати необхідних ресурсів, раціональне використання

довкілля;

- враховувати досягнення будівельної техніки і передовий досвід, стимулюючи науково-технічний прогрес у будівництві;

- мати максимальну простоту і зручність у застосуванні, давати можливість широкого використання електронно-обчислювальної техніки.

Вихідними даними для розроблення кошторисних нормативів є:

- найбільш раціональні технічні рішення в проектах;
- технологія будівельного виробництва і будівельні машини та механізми, що відповідають останнім досягненням науково-технічного прогресу;

- чинні стандарти на матеріали, вироби і конструкції, а також устаткування.

Чинність кошторисних нормативів зберігається до переходу на нові кошторисні норми. Перехід на нові кошторисні норми обумовлюється змінами у сфері організації будівництва, економічної політики держави і супроводжується переробкою всієї і системи кошторисних нормативів.

Кошторисною нормою називається сукупність нормативних показників витрат ресурсів (трудовитрат, часу роботи будівельних машин і механізмів, витрат матеріалів, виробів і конструкцій), встановлених на прийнятий вимірник будівельних робіт і виражених у натуральних (фізичних) одиницях виміру.

Склад і кількість ресурсів у кошторисних нормах повинні відповідати останнім досягненням в технології й організації будівельного виробництва, сучасному рівню технічного оснащення будівельних організацій, враховувати накопичений у будівництві досвід, а також прогресивні проектні рішення.

Головне призначення кошторисних норм – визначення нормативної кількості ресурсів, необхідних для виконання відповідного виду робіт (як основи для наступного переходу до вартісних показників).

Кошторисні норми призначені для:

- визначення складу і кількості ресурсів при здійсненні будівництва;

- визначення прямих витрат у вартості будівництва;

- розрахунків за обсяги виконаних робіт;

- розроблення укрупнених ресурсних показників конструктивних елементів і видів робіт на функціональну одиницю виміру.

У кошторисних нормах враховано повний комплекс операцій, необхідних для виконання визначеного виду робіт в усереднених умовах.

Звичайними умовами є (плюсова температура довкілля та помірний вітер – до 10 м/сек), відсутність ускладнень від зовнішніх факторів (загазованість, діноче устаткування тощо). Для врахування ускладнюючих умов виконання робіт до норм застосовуються коефіцієнти, які наведені у загальних положеннях до відповідних нормативів.

Кошторисні норми не поширюються на окремі роботи під час будівництва унікальних будівель і споруд, а також при виконанні робіт із застосуванням імпоротної будівельної техніки, яка не має аналогів вітчизняного виробництва. У таких випадках розробляються індивідуальні елементні кошторисні норми.

РЕКН розроблені у складі 47 збірників. Кожний збірник РЕКН містить технічну частину і таблиці норм із показниками витрат ресурсів. Технічні частини до збірників містять вказівки щодо порядку застосування норм, а також правила обчислення обсягів робіт і коефіцієнти до норм, які поширюють умови їх застосування.

Таблиці збірників РЕКН об'єднано в групи. Опис складу робіт та одиницю виміру наведено для групи у цілому. Номер зашифровано трьома числами через тире, наприклад: 12-12-3, де:

- перше число – номер збірника РЕКН;
- друге число – номер групи, до якої включено норму;
- третє число – номер норми.
- Кожна таблиця норм збірника РЕКН містить такі показники:
- витрати труда робітників-будівельників, люд.-год.;
- середній розряд робіт, визначений для ланки робітників-будівельників;
- витрати труда машиністів, люд.-год.;
- перелік та час роботи будівельних машин, механізмів, механізованого виробничого знаряддя (інструмента), маш.-год.;
- витрати будівельних матеріалів, виробів та конструкцій у фізичних одиницях виміру.

Опис робіт, передбачених нормами, містить короткий перелік складу основних процесів їх виконання. Дрібні, допоміжні та супровідні операції, як правило, не згадано але нормами враховано.

У РЕКН враховано роботу внутрішньобудівельного транспорту (вивантаження на приоб'єктному складі, горизонтальне та вертикальне транспортування матеріалів до місця встановлення) за винятком випадків, зазначених у технічних частинах відповідних збірників.

Норми витрат матеріальних ресурсів визначено з урахуванням загальних виробничих норм витрат матеріалів, технологічних карт та іншої технологічної документації, а також мінімальних норм витрат і відходів по матеріалах, які потребують обробки чи припасування при укладанні їх у проектне положення.

Витрати ресурсів на роботи з демонтажу окремих конструкцій будівель і споруд, обладнання та зовнішніх мереж за відсутності необхідних норм на демонтаж (розбирання) можуть визначатися за нормами відповідних збірників РЕКН на будівельні роботи без урахування норм витрат матеріальних ресурсів, із застосуванням *до норм витрат труда робітників та часу експлуатації будівельних машин і механізмів*

таких коефіцієнтів:

- при демонтажі збірних залізобетонних, бетонних і дерев'яних конструкцій – 0,8;
- те саме, внутрішнього санітарно-технічного і електротехнічного обладнання – 0,4;
- те саме, зовнішніх мереж водопроводу, каналізації, тепло- і газопостачання – 0,6;
- те саме, металевих конструкцій – 0,7.

5.2. Кошторисна справа у будівництві

Система ціноутворення у будівництві базується на нормативно-розрахункових показниках і поточних цінах на трудові та матеріально-технічні ресурси.

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

Кошторисна вартість будівництва, що визначається в складі інвесторської кошторисної документації, використовується для планування капітальних вкладень, фінансування будівництва, проведення процедури закупівлі.

Кошторисна вартість будівництва (будови) складається з кошторисної вартості будівельних робіт, вартості устаткування (що монтується чи не монтується), меблів, інвентарю та інших витрат (рис.5.2).

$$K_{\text{БУД-ВА}} = K_{\text{БУД.Р.}} + K_{\text{УСТ.}} + K_{\text{ІН.}}$$

де $K_{\text{БУД-ВА}}$ – кошторисна вартість будівництва (будови), грн.;

$K_{\text{БУД.Р.}}$ – кошторисна вартість будівельних робіт, грн.;

$K_{\text{УСТ.}}$ – вартість устаткування, що монтується чи не монтується, меблів, інвентарю, грн.;

$K_{\text{ІН.}}$ – вартість інших витрат, грн.

Вартість будівництва умовно поділяється на безпосередні та супутні витрати, а також прибуток, кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій, кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва, кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, податки, збори, обов'язкові платежі.

До **безпосередніх витрат** належать кошти, що витрачаються на розробку проектно-кошторисної документації і на спорудження об'єкта будівництва (як прямі так і загальновиробничі витрати).

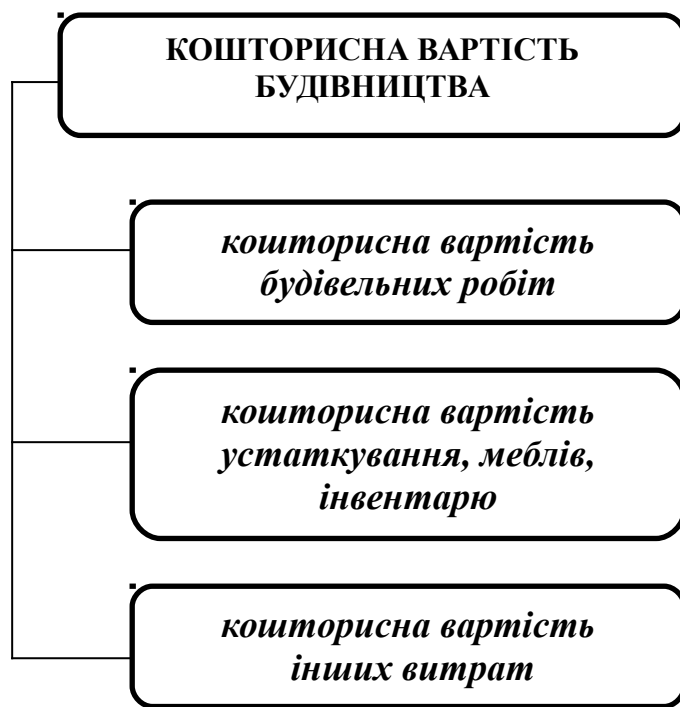


Рис.5.2 – Склад кошторисної вартості будівництва (будови)

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

- підготовка території будівництва;
- зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд;
- додаткові витрати при виконанні будівельно-монтажних робіт в зимовий та літній періоди;
- інші роботи та витрати;
- утримання служби замовника та авторський нагляд;
- підготовка експлуатаційних кадрів.

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

- роботи зі зведення будівель і споруд: земляні; улаштування збірних і монолітних, залізобетонних і бетонних, цегляних, блокових, металевих, дерев'яних та інших будівельних конструкцій, підлог, покрівель; опоряджувальні роботи;
- роботи гірничо-розкривні, буровибухові, пальові, з закріплення ґрунтів, улаштування опускних колодязів, з буріння свердловин, захисту будівельних конструкцій і устаткування від корозії, гірничопрхідницькі, підводнобудівні;
- роботи з електроосвітлення житлових та громадських будівель, роботи з улаштування внутрішнього водопроводу,

- каналізації, опалення, газопостачання, вентиляції та кондиціонування повітря, а також інших внутрішніх трубопроводів;
- роботи, що виконуються при спеціалізованому будівництві, у тому числі: автомобільні дороги та залізниці, мости і труби, тунелі і метрополітени, трамвайні колії, аеродроми, лінії електропередачі, споруди зв'язку, радіомовлення і телебачення, конструкції гідротехнічних споруд, буріння нафтових і газових свердловин, протиерозійні, протисельові, протилавинні, протизсувні та інші інженерні природоохоронні споруди, меліоративні роботи (зрошення, осушення, обводнювання);
- роботи з будівництва зовнішніх мереж і споруд водопостачання, каналізації, тепло- і енергопостачання, газопроводів; магістральних трубопроводів газонафтопродуктів, споруд для очищення стічних вод і для охорони атмосфери від забруднення;
- роботи з озеленення, захисних лісонасаджень, багаторічних плодкових насаджень;
- роботи з підготовки території будівництва: вирубка лісу і чагарнику, корчування пнів, планування території, намив ґрунту та інші роботи зі створення рельєфу, знесення будівель тощо;
- роботи з улаштування основ, фундаментів і опорних конструкцій під устаткування; пов'язані зі зведенням споруд і будівель геологічні
- та гідрогеологічні (шурфування, відкачка води тощо), днопоглиблювальні, гірничо-капітальні та розкривні роботи;
- інші роботи, передбачені в збірниках ресурсних елементних кошторисних норм на будівельні роботи.
- складання та встановлення в проектне положення на місце постійної експлуатації (включаючи перевірку та індивідуальні випробування) усіх видів устаткування, в тому числі компресорних машин, насосів, вентиляторів, електротехнічних установок, електричних печей, приладів, засобів автоматизації тощо;
- прокладання ліній електропередач і мереж для електросилових установок, приєднання до електричних мереж і підготовка до здавання під налагодження електричних машин;
- прокладання технологічних трубопроводів і улаштування підведень до устаткування води, повітря, пари, охолоджувальних та інших рідин.

Склад кошторисної вартості будівельних робіт визначається за формулою:

$$KB_{\text{БР}} = ПВ + ЗВВ,$$

де ПВ – прямі витрати;

ЗВВ – загальновиробничі витрати.

Таким чином кошторисна вартість будівельних робіт містить в собі

дві складові: прямі витрати та загально виробничі витрати (рис. 5.3).

Нормативними показниками є ресурсні елементні кошторисні норми (РЕКН) та первісні кошторисні нормативи. На підставі цих норм та поточних цін на ресурси визначаються *прямі витрати* у вартості будівництва (ПВ).



Рис.5.3 – Склад кошторисної вартості будівельних робіт

Прямі витрати у вартості будівництва визначаються за ДСТУ-Н Б Д.1.1-2:2013 та розраховуються за формулою:

$$\text{ПВ} = \text{ЗП} + \text{ЕМ} + \text{М}$$

Прямі витрати враховують у своєму складі:

- заробітну плату (основну та додаткову) (ЗП);
- вартість експлуатації будівельних машин і механізмів (ЕМ);
- вартість матеріалів, виробів і конструкцій (М).

Склад прямих витрат зображено на рисунку 5.4.



Рис.5.4 – Склад прямих витрат

Прямі витрати визначаються в локальних кошторисах шляхом множення визначеної за ресурсними елементними кошторисними нормами кількості трудових і матеріально-технічних ресурсів, необхідних для виконання об'ємів робіт, обчислених за проектною документацією або

дефектним актом, на відповідні поточні ціни цих ресурсів.

Поточні ціни на трудові та матеріально-технічні ресурси в інвесторській кошторисній документації приймаються за даними замовника або, за його дорученням, з інших джерел.

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

Нормальна тривалість робочого часу робітників, зайнятих на будівництві в звичайних умовах труда, складає 40 годин на тиждень.

Кошторисна заробітна плата, що наводиться в прямих витратах у локальних кошторисах, вираховується окремо для робітників-будівельників і монтажників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин та механізмів, та робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні автотранспортних засобів при перевезенні ґрунту і будівельного сміття.

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

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

Час використання робітниками-будівельниками та монтажниками механізованого виробничого знаряддя (перфоратори електромагнітні, пили дискові електричні, бензопили, вібратори поверхневі та глибинні, трамбівки пневматичні тощо) включено до норм трудовитрат робітників-будівельників та монтажників і виокремлено в ресурсних елементних кошторисних нормах для розрахунку вартості енергоносіїв, мастильних матеріалів та гідравлічної рідини, яка враховується у складі прямих витрат на матеріальні ресурси.

Амортизаційні відрахування, витрати на ремонт та переміщення механізованого виробничого знаряддя враховуються у складі загальноновиробничих витрат.

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

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

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

Як приоб'єктний склад при визначенні вартості будівництва приймається передбачене проектом організації будівництва:

- для матеріалів зберігання просто неба – майданчик, що використовується для їх розміщення на території об'єкта будівництва;
- для інших матеріалів – місце складування (склад) їх для даного об'єкта будівництва.

Вивантаження на приоб'єктному складі та внутрішньо будівельне транспортування (як горизонтальне, так і вертикальне) будівельних матеріалів, виробів, конструкцій від приоб'єктного складу до місця встановлення, монтажу чи використання в діло враховано ресурсними елементними кошторисними нормами за винятком випадків, застережених у технічних частинах збірників РЕКН.

Якщо відпускні ціни на матеріальні ресурси не враховують їх доставки на приоб'єктний склад будови, в локальних кошторисах при визначенні вартості матеріалів, виробів і конструкцій додатково враховуються витрати на їх перевезення. Зазначені витрати враховуються в одиничній вартості матеріального ресурсу.

Поточні ціни на метрі альні ресурси приймаються за даними замовника за обґрунтованою (як правило, найменшою при всіх рівних характеристиках) ціною матеріальних ресурсів на підставі проведеного аналізу поточних цін на ринку будівельних матеріалів, виробів та конструкцій у регіоні.

Витрати на доставку матеріальних ресурсів обчислюються або калькуляційним методом, або за усередненими показниками вартості транспортних витрат на 1 т відповідного будівельного вантажу за середньою відстанню перевезень в населеному пункті.

Середні відстані перевезень, враховані кошторисними нормами,:

- для міста – 30 км;
- у сільській місцевості – 80 км.

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

До таких витрат належать:

- загальновиробничі витрати;
- кошти на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд або пристосування та використання існуючих та новозбудованих

будинків, будівель і споруд сталого типу;

- витрати на виконання будівельних робіт у зимовий період;
- витрати на виконання будівельних робіт у літній період;
- інші витрати замовника і підрядних будівельних організацій, пов'язані із здійсненням будівництва;
- витрати на утримання служби замовника;
- підготовка експлуатаційних кадрів;
- витрати на проектно-вишукувальні роботи та авторський нагляд;
- кошторисний прибуток;
- адміністративні витрати будівельних організацій
- ризики всіх учасників будівництва;
- витрати, пов'язані з інфляційними процесами.

Другою складовою частиною вартості будівельних робіт є **загальновиробничі витрати (ЗВВ)**. Визначаються за ДСТУ-Н Б.Д.1.1.-3:2013.

Загальновиробничі витрати – це сума коштів для відшкодування витрат будівельних і монтажних організацій, пов'язаних із створенням загальних умов будівельного виробництва, його організацією, управлінням і обслуговуванням.

Загальновиробничі витрати включаються до виробничої собівартості будівельних робіт.

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

До таких витрат відносять:

- витрати, пов'язані з управлінням та обслуговуванням будівельного виробництва;
- витрати на організацію робіт на будівельних майданчиках і вдосконалення технології;
- витрати на здійснення заходів з охорони труда на будівельних майданчиках;
- інші загальновиробничі витрати.

Витрати на управління та обслуговування будівельного виробництва.

1. Витрати на основну, додаткову заробітну плату, будь-які інші грошові виплати працівникам апарату управління відокремлених виробничих структурних підрозділів будівельної організації (керівників, спеціалістів, службовців), лінійного персоналу (начальників дільниць, виконавців робіт, майстрів, механіків дільниць тощо), крім тих які включені до складу виробничих бригад, обчислену за посадовими окладами, тарифними ставками згідно з формами і системами оплати праці, встановленими будівельною організацією.

2. Витрати на службові відрядження персоналу, зазначеного у п.1, у межах норм передбачених чинним законодавством.

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

4. Амортизація нематеріальних активів, призначених для обслуговування апарату управління відособлених структурних підрозділів та лінійного персоналу.

5. Витрати на утримання, експлуатацію та ремонт основних засобів, інших необігових активів загальнопромислового призначення.

6. Витрати на опалення, освітлення, водопостачання, водовідведення та інше утримання виробничих приміщень.

7. Витрати на дотримання правил охорони праці, утримання протипожежної і сторожової охорони, дотримання санітарно-гігієнічних та інших спеціальних вимог, передбачених правилами виконання будівельно-монтажних робіт або чинним законодавством, а саме:

7.1. амортизація, витрати на проведення поточного ремонту та на переміщення нетитульних тимчасових споруд і приміщень санітарно-побутового призначення, що належать до складу основних засобів;

7.2. витрати на обладнання та утримання загороджень для машин та їх рухомих частин, люків, створів, сигналізації та інших пристроїв некапітального характеру, що забезпечують охорону праці;

7.3. витрати на забезпечення робітників спеціальним одягом, взуттям, іншими засобами індивідуального захисту та лікувально-профілактичним харчуванням, а також матеріально-технічне забезпечення дотримання санітарно-гігієнічних вимог у встановленому чинним законодавством порядку;

7.4. витрати на придбання необхідних довідників, плакатів і діапозитивів з охорони праці, запобігання нещасним випадкам і захворюванням на будівництві, а також на поліпшення умов праці, обладнання кабінетів з охорони праці, витрати на організацію доповідей і лекцій з охорони праці;

7.5. витрати на утримання протипожежної та сторожової охорони будівельних майданчиків, виробничих приміщень та приміщень, де розміщується апарат управління відособлених структурних підрозділів та лінійний персонал;

7.6. витрати на оплату праці робітників, які перебувають у штаті відособленого структурного підрозділу;

7.7. оплата послуг наданих сторонніми організаціями з протипожежної та сторожової охорони, в установленому законодавством порядку;

7.8. придбання та знос протипожежного інвентарю та устаткування.

8. Витрати на транспортне обслуговування будівельного виробництва, включаючи апарат управління відособлених структурних підрозділів, лінійний персонал будівельної організації у тому числі:

8.1. основна, додаткова заробітна плата та будь-які інші грошові виплати водіїв та інших робітників, що обслуговують автомобілі;

8.2. утримання та експлуатація власних та орендованих автомобілів, що використовуються для обслуговування

8.3. будівельного виробництва;

8.4. утримання гаражів та місць стоянки (паркування) автомобілів (енергопостачання, водопостачання, каналізація тощо);

8.5. вартість паливних, мастильних та інших експлуатаційних матеріалів, знос і ремонт автомобільної гуми.

9. Витрати, пов'язані з оплатою послуг комерційних банків та інших кредитно-фінансових установ за розрахунково-касове обслуговування та витрати на поштово-телеграфні послуги, пов'язані з обслуговуванням будівельного виробництва.

10. Витрати за користування лічильно-обчислювальною, машинописною, розмножувальною та іншою оргтехнікою.

11. Оплата послуг, що надаються (за замовленням персоналу, зазначеного у пункті 1) сторонніми організаціями, якщо у будівельній організації не передбачено відповідних функціональних служб, включаючи витрати на друкарські, розмножувальні, копіювальні, обчислювальні та інші роботи.

12. Відрахування а встановленими чинним законодавством нормами на соціальні заходи від витрат на оплату праці працівників, зазначених у цьому розділі, та робітників, зайнятих на виконанні будівельних і монтажних робіт, а також робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів.

Витрати на організацію робіт на будівельних майданчиках та вдосконалення технологій.

1. Витрати на геодезичні роботи, що здійснюються під час виконання будівельно-монтажних робіт, включаючи:

- оплату праці працівників, які проводять геодезичні роботи;
- вартість матеріалів;
- амортизацію, знос геодезичного устаткування, інструментів і приладів та витрати на всі види їх ремонту і на переміщення.

2. Витрати на упорядкування та утримання будівельних майданчиків:

- оплата праці робітників, зайнятих на упорядкуванні та утриманні будівельних майданчиків;
- витрати на прибирання та очищення (з вивезенням сміття) території будівництва, облаштування доріжок, містків та інші роботи, пов'язані з упорядкуванням території будівельних майданчиків;
- витрати на електроенергію (у тому числі від тимчасових електростанцій), оплату праці чергових електромонтерів та інші витрати, пов'язані з освітленням території будівництва.

3. Витрати на перебазування лінійних підрозділів будівельних організацій на іншу будову та в межах будівельного майданчика (за винятком витрат, пов'язаних з переміщенням будівельних машин та механізмів, врахованих у вартості машино-змін).

4. Амортизація та витрати на проведення поточного ремонту пристроїв та обладнання, що належать до складу основних засобів і не передбачені у прямих витратах:

- мобільних інвентарних будов контейнерного типу (за винятком призначених для санітарно-побутового обслуговування);

- триніг, пристосувань для намотування і очищення зварювального дроту, центрвальних пристроїв для зварювання труб, насосів та пресів ручних гідравлічних;

- переносних металевих і дерев'яних драбин, інвентарних металевих столиків; такелажних та монтажних пристроїв, що застосовуються під час виконання будівельних і монтажних робіт, ручних корб, домкратів тощо;

- бункерів для бетонів і розчинів, тачок, апаратів для зварювання дротів, повітроводів, переносних вентиляційних установок для роботи із застосуванням вибухонебезпечних мастик та полімерних матеріалів, електросушарок для сушіння будівельних

- конструкцій, генераторів ацетиленових;

- огорожувальної техніки небезпечних зон проведення робіт, шлагбаумів, сигнальних щогл, прожекторів тощо.

5. Витрати на малоцінні інструменти і такі, що швидко спрацьовуються, та виробничий інвентар, що використовується під час виконання будівельно-монтажних робіт і не належать до основних фондів, та витрати на їх ремонт.

6. Амортизація **нетитульних тимчасових споруд**, знос пристосувань і пристроїв та витрати, пов'язані з їх спорудженням, ремонтом, утриманням, розбиранням та переміщенням.

До них належать:

- приоб'єктні контори та комори виконробів і майстрів;

- складські приміщення та навіси на об'єкті будівництва;

- помости, драбини, перехідні містки, ходові дошки, обгороджування під час розпланування будівлі;

- інвентарні уніфіковані засоби підмащування типу люльок, інвентарних площадок тощо, паркани і огорожі, необхідні для

- проведення робіт (крім спеціальних і архітектурно оформлених), охоронні козирки, сховища під час проведення буро-вибухових робіт;

- тимчасові розведення від магістральних і розвідних мереж електроенергії, води, пару, газу та повітря в межах робочої зони;

- витрати, пов'язані з пристосуванням будівель, що споруджуються чи існують на будівельних майданчиках, замість будівництва нетитульних

тимчасових будівель та споруд.

7. Витрати на підготовку об'єктів до задачі:

➤ витрати на оплату праці чергових слюсарів-сантехників, ключниць, а також робітників, які прибирають сміття, миють підлогу та вікна;

➤ вартість миючих засобів та інших матеріалів, що використовуються під час прибирання об'єктів перед здачею;

➤ витрати на опалення та освітлення в період здавання об'єкту.

8. Витрати некапітального характеру, пов'язані з удосконаленням технології та організації будівельного виробництва, нормативними роботами, включаючи послуги, надані сторонніми організаціями з розроблення проектів виконання робіт, креслень конструкцій, металевих деталей, технологічних деталей, впровадження сучасних методів організації праці, нормування праці тощо, а також оплату праці працівників проектно-кошторисних груп, груп проектування виконання робіт, економічних лабораторій, нормативно-дослідних станцій, що входять до складу будівельної організації та її структурних підрозділів.

9. Витрати некапітального характеру, пов'язані з забезпеченням будівництва:

➤ витрати на утримання виробничих лабораторій, що входять до складу будівельної організації та її структурних підрозділів, включаючи оплату праці працівників, утримання, амортизацію та витрати на проведення поточного ремонту приміщень, устаткування¹ та інвентарю лабораторій; вартість витрачених або зруйнованих під час випробування матеріалів, конструкцій і частин споруд в цілому (середніх та великих мостів, резервуарів тощо, оплачуваних за рахунок коштів, передбачених на цю мету в кошторисах на будівництво);

➤ витрати на проведення експертизи і консультацій, пов'язаних з результатами випробувань матеріалів і конструкцій;

➤ оплата послуг з випробування матеріалів і конструкцій, що надаються лабораторіями інших організацій.

10. Витрати пов'язані з винахідництвом і раціоналізацією:

➤ на проведення дослідно-експериментальних робіт;

➤ виготовлення моделей і зразків за винахідницькими і раціоналізаторськими пропозиціями щодо виконання будівельно-монтажних робіт;

➤ виплата авторських винагород.

11. Відрахування за встановленими чинним законодавством нормами на соціальні заходи від витрат на оплату % праці працівників, зазначених у пунктах 1-2, 7-9.

Інші загальновиробничі витрати.

1. Платежі за страхування майна, цивільної відповідальності, а також окремих працівників, зайнятих на виробництві відповідних видів продукції

(робіт), безпосередньо на роботах з підвищеною небезпекою для життя та здоров'я передбачених чинним законодавством.

2. Витрати на охорону навколишнього середовища, зокрема:

➤ платежі за викиди і скиди забруднювальних речовин у навколишнє природне середовище та інші види шкідливого впливу в межах лімітів;

➤ оплата послуг сторонніх організацій з очищення стічних вод, розміщення відходів виробництва тощо.

Усі витрати, що відносяться до загальновиробничих, групуються у три блоки:

I блок – Кошти на заробітну плату працівників:

- апарату;
- старших виконробів (начальників дільниць);
- виконробів;
- майстрів;
- механіків будівельних дільниць;
- тих, що здійснюють господарське обслуговування.

II блок – Відрахування на загальнообов'язкове державне пенсійне та соціальне страхування згідно із законодавством;

III блок – Решта статей, які враховуються у загальновиробничих витратах.

$$\mathbf{ЗВВ} = \mathbf{ЗВВ}^{\text{I бл}} + \mathbf{ЗВВ}^{\text{II бл}} + \mathbf{ЗВВ}^{\text{III бл}}$$

Заробітна плата працівників (I-й блок) розраховується, виходячи із трудовитрат цих працівників і відповідної вартості людино-години, що враховується в розмірі, прийнятому для об'єкта будівництва, за сьомим нормативним розрядом на виконання робіт.

У інвесторських кошторисах вказані трудовитрати визначаються за формулою:

$$\mathbf{T}_{\mathbf{ЗВВ}} = \mathbf{T}_{\mathbf{ПВ}} \times \mathbf{К},$$

де $\mathbf{T}_{\mathbf{ЗВВ}}$ – трудовитрати працівників, заробітна плата яких передбачається у $\mathbf{ЗВВ}$, люд.-год.;

$\mathbf{T}_{\mathbf{ПВ}}$ – нормативна розрахунково-кошторисна трудомісткість робіт, що передбачаються у прямих витратах ($\mathbf{ПВ}$), яка враховує трудовитрати робітників, зайнятих на будівельних роботах і на керуванні будівельних машин і механізмів, люд.-год.;

$\mathbf{К}$ – усереднений коефіцієнт переходу від нормативно-розрахункової кошторисної трудомісткості робіт, які передбачаються в прямих витратах, до трудовитрат працівників, заробітна плата яких враховується у $\mathbf{ЗВВ}$.

Загальновиробничі витрати другого блоку (відрахування на соціальнообов'язкове державне пенсійне та соціальне страхування)

визначаються виходячи з норм, установлених законодавством, і кошторисної заробітної плати. кошторисна заробітна плата визначається як сума заробітної плати:

➤ робітників, зайнятих на будівельних роботах і на керуванні будівельних машин і механізмів (із складу **ПВ**);

➤ працівників, заробітна плата яких враховується у загальновиробничих витратах (із складу **ЗВВ**).

У складі інвесторської кошторисної документації кошти на покриття решти статей ЗВВ (3-й блок) розраховуються, виходячи з нормативно-розрахункової кошторисної трудомісткості робіт, які передбачаються у прямих витратах, та усереднених показників для визначення коштів на покриття решти статей ЗВВ, обчислених в грошовому виразі на людино-годину зазначеної трудомісткості.

Кошти на покриття решти статей ЗВВ визначаються за формулою:

$$K_{P.ЗВВ} = T_{ПВ} \times П,$$

де $K_{P.ЗВВ}$ – кошти на покриття решти статей **ЗВВ**, грн.;

$T_{ПВ}$ – нормативна розрахунково-кошторисна трудомісткість робіт, що передбачаються у прямих витратах (**ПВ**), яка враховує трудовитрати робітників, зайнятих на будівельних роботах і на керуванні будівельних машин і механізмів, люд.-год.;

$П$ – усереднений показники для визначення коштів на покриття решти статей **ЗВВ**, грн./люд.-год..

У кошторисних розрахунках і кошторисах на будівництво підприємств, будівель і споруд має бути врахована вартість передбаченого проектом (робочим проектом) устаткування (що монтується і не монтується), необхідного для забезпечення діяльності підприємств, а також експлуатації будівель та споруд.

При реконструкції і технічному переоснащенні діючих підприємств і цехів потреба в окремих видах устаткування може забезпечуватися за рахунок демонтованого, придатного до роботи устаткування.

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

1. Вартість придбання (виготовлення) і доставки на приоб'єктний склад:

а) комплектів усіх видів (технологічного, енергетичного, підйомно-транспортного, насосно-компресорного та іншого) устаткування, що монтується чи не монтується, в тому числі не стандартизованого (включаючи вартість його проектування), устаткування обчислювальних центрів, лабораторій, майстерень різного призначення, медичних кабінетів;

б) транспортних засобів технологічно пов'язаних з процесом

промислового виробництва, включаючи рухомий залізничний склад для перевезення вантажів по коліях, передбачених проектною документацією, а також спеціальний рухомий склад інших видів транспорту для перевезення немасових вантажів тощо;

в) контрольно-вимірювальних приладів, засобів автоматизації і зв'язку тощо;

г) інструменту, інвентарю, штампів, пристосувань, оснастки, спеціальних контейнерів для транспортування напівфабрикатів або готової продукції, які включаються до первісного фонду об'єктів виробничого призначення, тощо;

д) устаткування, інструменту, інвентарю, меблів та інших предметів внутрішнього оздоблення, необхідних для первісного оснащення об'єктів невиробничого призначення, тощо.

2. Вартість шефмонтажу устаткування.

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

Складовими кошторисної вартості устаткування є:

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

Поточні ціни на устаткування у інвесторській кошторисній документації приймаються за вихідними даними замовника або, за його дорученням, з інших джерел (у тому числі за усередненими даними Мінрегіонбуду України).

Якщо відпускні ціни на устаткування у інвесторській кошторисній документації не враховують будь-якої зі складових, наведених вище, витрати на це враховують в локальних кошторисах додатково.

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

Кошторисна вартість будівництва визначається:

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

5.3. Склад і призначення кошторисної інвесторської

документації

Склад кошторисної інвесторської документації визначається залежно від стадії проектування та технічної складності об'єктів будівництва за погодженням замовника і проектувальника (ДСТУ Б Д.1.1.-1:2013).

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

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

На стадії проект (далі – П) складається:

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

На стадії РП складається:

- зведення витрат (у разі коли здійснення будівництва та введення в експлуатацію об'єкта будівництва передбачається окремими чергами),
- зведені кошторисні розрахунки вартості об'єктів будівництва;
- об'єктні кошториси;
- локальні кошториси;
- відомості ресурсів до локальних кошторисів;
- відомості ресурсів до об'єктних кошторисів;
- відомості ресурсів до зведених кошторисних розрахунків вартості об'єктів будівництва;
- кошторисні розрахунки;

➤ відомості кошторисної вартості будівництва будинків, будівель, споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, що, входять до пускових комплексів;

➤ кошториси на проектні та вишукувальні роботи.

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

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

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

➤ посилання на територіальний район, у якому розташоване будівництво;

➤ відомості про те, з якого року введені норми, та про ціни, за якими складено інвесторську кошторисну документацію;

➤ обґрунтування для складання розрахунку інших витрат;

➤ розміри кошторисного прибутку;

➤ посилання на документи, відповідно до яких розробляється інвесторська кошторисна документація;

➤ розрахунок розподілу коштів за напрямками капітальних вкладень (для житлово-цивільного будівництва).

За необхідності в записці наводяться інші відомості про порядок визначення вартості, характерної для даної будови.

Головне призначення кошторисів – визначення ціни будівельної продукції. Кошторис є основним і незмінним документом, на підставі якого здійснюється планування інвестицій, фінансування будівництва та розрахунки за виконані роботи між замовником і підрядником.

На підставі кошторисів визначається ТЕР проекту, здійснюється вибір варіантів проектних рішень і проектування організації будівництва, встановлюється розмір і ефективність інвестицій.

Кошторисна документація використовується у практиці економічної роботи будівельних організацій (при розробленні річних та оперативно-виробничих планів, при оцінці їх виконання, аналізі виробничо-господарської діяльності будівельної організації тощо).

5.4. Порядок складання локальних кошторисів та відомостей ресурсів до них

Локальний кошторис – первинний кошторисний документ, який визначає кошторисну вартість окремих видів будівельних робіт та витрат

по будинках, будівлях, спорудах будь-якого призначення, лінійних об'єктах інженерно-транспортної інфраструктури.

Локальні кошториси складаються у поточному рівні цін на трудові і матеріально-технічні ресурси за формами, наведеними у Додатках А, Б, В ДСТУ Б Д1.1.-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва», на підставі обсягів робіт, що визначені при розробленні проектної документації та робочих креслень будівель і споруд.

При складанні локальних кошторисів застосовуються:

- ресурсні елементні кошторисні норми України;
- вказівки щодо застосування ресурсних елементних кошторисних норм;
- ресурсні кошторисні норми експлуатації будівельних машин і механізмів;
- поточні ціни на матеріали, вироби і конструкції;
- поточні ціни на машино-години;
- поточна вартість людино-години відповідного розряду робіт;
- поточні ціни на перевезення вантажів для будівництва;
- правила визначення загальновиробничих та адміністративних витрат.

Стосовно особливостей окремих видів будівництва локальні кошториси складаються:

а) по будинках, будівлях і спорудах на:

- будівельні роботи;
- внутрішні санітарно-технічні роботи;
- внутрішні електромонтажні роботи;
- монтаж технологічного устаткування та інші роботи;
- придбання устаткування меблів, виробничого та господарського інвентарю.

б) по загальномайданчикових роботах на:

- вертикальне планування;
- улаштування інженерних мереж;
- колій та доріг;
- благоустрій та озеленення території та інш.

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

Порядок розташування робіт та їх групування у розділи мають відповідати технологічній послідовності проведення робіт. Виходячи із згаданих принципів групування локальний кошторис на види робіт можуть мати такі розділи:

а) «будівельні роботи»:

- земляні роботи;
- фундаменти;
- стіни;

- перекриття;
- перегородки;
- сходові марші та площадки;
- підлоги;
- дах і покрівля;
- віконні заповнення і балконні двері;
- дверні заповнення;
- внутрішнє опорядження;
- зовнішнє опорядження;
- вбудовані меблі; інші роботи;
- інші розділи;
- б) «спеціальні будівельні роботи»:
 - фундаменти під устаткування;
 - спеціальні основи;
 - канали і приямки;
 - обмурування;
 - хімічні захисні покриття тощо;
- в) «внутрішні санітарно-технічні роботи»
 - водопровід;
 - каналізація;
 - опалення;
 - вентиляція та кондиціювання повітря тощо;
- г) «монтаж устаткування»:
 - монтаж технологічного устаткування;
 - технологічні трубопроводи тощо.

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

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

Кошторисна вартість *на будівництво житлових будинків з вбудованими та прибудованими приміщеннями громадського призначення* визначається за локальними кошторисами, що складаються окремо для житлової та нежитлової частин будинку та визначається як сума кошторисної вартості житлової та нежитлової частин.

Віднесення витрат до для житлової та нежитлової частин здійснюється згідно ДСТУ Б Д1.1.-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва» (п. 5.4.14).

У тих випадках, коли відповідно до проектних даних здійснюється *розбирання конструкцій, знесення будівель та споруд*, в наслідок чого виникає можливість отримання матеріалів, виробів та конструкції,

придатних для повторного застосування, або провадиться супутнє добування матеріалів (камінь, гравій, ліс тощо), то за підсумком локального кошторису довідково наводяться окремим рядком *зворотні суми, що враховують реалізацію таких матеріалів.*

Вартість таких конструкцій визначається за поточними цінами як за нові але із застосування усередненого коефіцієнту зносу 0,5 крім тих, на яких ціни реалізації можуть бути визначені.

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

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

➤ загальна вартість (графи 8, 9 та 10 форми №1, графа 7 форми №2, графа 7 форми №3) зазначаються в гривнях із заокругленням до цілих гривень;

➤ витрати труда на одиницю (графа 11 форми №1, графа 8 форми №3) зазначаються в людино-годинах із заокругленням до чотирьох знаків після коми;

➤ витрати труда всього (графа 12 форми №1, графа 9 форми №3) зазначаються в людино-годинах із заокругленням до двох знаків після коми.

За підсумком ЛК визначається кошторисна вартість, кошторисна заробітна плата, кошторисна трудомісткість та середній розряд робіт. Підсумки локальних кошторисів використовуються для складання об'єктного кошторису.

У зв'язку з тим, що в прямих витратах може бути не врахована вартість деяких матеріалів (виробів, конструкцій), розцінки поділяються на **закриті** та **відкриті**.

Закриті *одиничні розцінки* враховують усі витрати, передбачені РЕКН. **Відкриті** *одиничні розцінки* не враховують витрати на деякі матеріали, вироби та конструкції, найменування, технічні характеристики і норми витрат яких указані у відповідній кошторисній нормі під шифром ресурсу «**За проектом**».

До деяких неврахованих матеріалів, виробів і конструкцій указано тільки найменування, а технічні характеристики та норми витрат їх приймаються за проектними даними (робочими кресленнями).

При складанні локального кошторису неврахована вартість таких матеріалів, виробів та конструкцій повинна враховуватись окремим рядком після відповідних відкритих одиничних розцінок.

Крім того розцінки бувають **основні** та **додаткові**.

Основна розцінка враховує склад та умови виконання робіт, що прийняті в РЕКН.

Якщо склад та умови виконання робіт за проектом відрізняються від

тих, що прийняті в РЕНК, то при складанні локального кошторису після основної розцінки наступним рядком враховуються ці відмінності **додатковою розцінкою**.

Відомості ресурсів до локальних кошторисів складаються за формою наведеною в додатку Д ДСТУ Б Д.1.1-1:2013.

На конструкції і роботи, які передбачаються в проекті (робочому проекті), за відсутності для них нормативів в чинних збірниках РЕКН організація, яка складає інвесторську кошторисну документацію, розробляє відповідні індивідуальні ресурсні кошторисні норми, котрі затверджуються в складі проекту.

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

До локальних кошторисів на придбання устаткування відомість ресурсів не розробляється.

Особливості розроблення кошторисної документації на реконструкцію і технічне переоснащення об'єктів виробничого та невиробничого призначення. Локальні кошториси на реконструкцію і технічне переоснащення об'єктів виробничого та невиробничого призначення складаються із застосуванням ресурсних елементних кошторисних норм України на будівельні роботи і монтаж устаткування або індивідуальних кошторисних норм.

У кошторисній документації на реконструкцію і технічне переоснащення об'єктів виробничого та невиробничого призначення кошторисна вартість будівельних робіт визначається за індивідуальними кошторисними нормами у випадках, коли склад та умови їх виконання відрізняються від складу та умов виконання робіт, прийнятих в ресурсних елементних кошторисних нормах на будівельні роботи, монтаж устаткування.

При визначенні окремих видів робіт (ремонт штукатурки, ремонт підлог, ремонт покрівель тощо) можливо застосування відповідних ресурсних елементних кошторисних норм на ремонтно-будівельні роботи.

5.5. Порядок складання об'єктних кошторисів та відомостей ресурсів до них

Об'єктний кошторис – кошторисний документ, який визначає кошторисну вартість будівництва будинку, будівлі, споруди будь-якого

призначення, лінійного об'єкта інженерно-транспортної інфраструктури у цілому і об'єднує у своєму складі підсумкові дані з локальних кошторисів на окремі види будівельних робіт.

Об'єктні кошториси складаються за поточним рівнем цін на об'єкти в цілому за формою, наведеною в додатку Е ДСТУ Б Д. 1.1-1:2013, шляхом сумування даних локальних кошторисів, з групуванням робіт та витрат у відповідних графах кошторисної вартості «будівельних робіт», «устаткування, меблів та інвентарю».

В об'єктних кошторисах за даними локальних кошторисів позначаються кошторисна трудомісткість і кошторисна зарплата.

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

В об'єктному кошторисі по рядках та у підсумку наводяться показники одиничної вартості (1 м3 об'єму, 1 м2 площі будинків, будівель та споруд, 1 км довжини лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури тощо), які визначаються шляхом ділення кошторисної вартості виду робіт (рядка об'єктного кошторису) на будівельний об'єм об'єкта. Показник одиничних витрат розраховується *тільки на будівельні роботи*, на придбання технологічного устаткування не визначається.

При розміщенні в житлових будинках вбудованих, вбудовано-прибудованих або прибудованих приміщень громадського призначення об'єктні кошториси складаються окремо для житлової частини будівель та для кожного із вбудованих, вбудовано-прибудованих або прибудованих приміщень громадського призначення.

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

Відомість ресурсів до об'єктного кошторису складається за формою, наведеною у додатку Ж ДСТУ Б Д. 1.1-1:2013.

5.6. Порядок складання локальних та об'єктних кошторисних розрахунків

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

Об'єктний кошторисний розрахунок – кошторисний документ,

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

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

а) обсяги робіт і розміри витрат остаточно ще не визначилися і підлягають уточненню при розробленні Робочої документації (II стадія двостадійного проектування);

б) обсяги робіт, характер і методи їх виконання не можуть бути точно визначені при проектуванні (наприклад, при реконструкції і таке інше).

Локальні кошторисні розрахунки та об'єктні кошторисні розрахунки складаються у поточному рівні цін на ресурси за формами локального та об'єктного кошторисів на підставі архітектурно-будівельних і технологічних рішень Ескізного проекту, техніко-економічного обґрунтування інвестицій, проекту чи робочого проекту з використанням укрупнених ресурсних кошторисних норм (далі – УКН) та показників вартості будівництва, а також інших укрупнених нормативів.

За відсутності УКН можуть застосовуватися вартісні показники об'єктів-аналогів. У такому випадку враховуються розбіжності в технологічних, конструктивних, об'ємно-планувальних, інших проектних рішень, розмірах загальнопромислових витрат шляхом зміни кошторисних даних об'єкту-аналога до характеристики об'єкта, що проектується.

Вибір одиниці виміру залежить від типу будівлі, конструктивного елемента чи виду робіт, наприклад: 1м³ будови, 1м² загальної (житлової) площі, 1 км довжини інженерних мереж і т. п.

5.7. Порядок складання зведених кошторисних розрахунків вартості будівництва

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

Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва розробляється в складі проекту або робочого проекту за формою наведеною в додатку И ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 і затверджується у встановленому порядку.

До зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва

у відповідні глави включаються окремими рядками підсумки за усіма об'єктними кошторисами, об'єктними кошторисними розрахунками і кошторисними розрахунками на окремі види витрат.

Позиції зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва повинні мати посилання на номер зазначених кошторисних документів.

Кошторисна вартість кожного об'єкта, передбаченого проектом, розподіляється по графах, які визначають вартість «будівельних робіт», «устаткування, меблів, інвентарю», «інших витрат», «загальну кошторисну вартість».

Вартість усіх об'єктів, споруд та інших витрат у зведеному кошторисному розрахунку розподіляється по 12 главам:

Глава 1. Підготовка території будівництва;

Глава 2. Об'єкти основного призначення;

Глава 3. Об'єкти підсобного та обслуговуючого призначення;

Глава 4. Об'єкти енергетичного господарства;

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

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

Глава 7. Благоустрій та озеленення території;

Глава 8. Тимчасові будівлі і споруди;

Глава 9. Кошти на інші роботи і витрати;

Глава 10. Утримання служби замовника;

Глава 11. Підготовка експлуатаційних кадрів;

Глава 12. Проектно-вишукувальні роботи та авторський нагляд.

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

Розподіл об'єктів, робіт і витрат всередині глав наведено в Примірній номенклатурі зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва у додатку К ДСТУ Б Д.1.1-1:2013.

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

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

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

До *глави 1 «Підготовка території будівництва»* включаються кошти на виконання робіт і витрати, пов'язані з підготовкою земельної ділянки, освоєнням території, що забудовуються, та платою за використання земельної ділянки (додаток К).

До *глави 2 «Об'єкти основного призначення»* включається кошторисна вартість будівництва будинків, будівель, споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури основного призначення.

До *глави 3 «Об'єкти підсобного та обслуговуючого призначення»* включається кошторисна вартість будівництва об'єктів підсобного та обслуговуючого призначення: для об'єктів виробничого призначення – будівлі заводоуправлінь, ремонтно-технічних, деревообробних, інструментальних, модельних цехів, станції виробництва захисних газів, газогенераторні, кисневі, компресорні, усякого роду складські приміщення, естакади, галереї, будівлі лабораторій та інші аналогічні будівлі і споруди; для житлово-цивільного будівництва – господарські корпуси, прохідні, теплиці, сміттєзбиральники тощо; інші роботи відповідно до проектної документації.

У тому випадку, коли розробляється окрема проектна документація із зведеним кошторисним розрахунком вартості об'єкта будівництва таких будівель, споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, як котельні, лінії електропередач, теплові мережі, благоустрій, дороги та інші, що як правило, включаються до глав 3-7 зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва, кошторисна вартість цих об'єктів включається до глави 2 як об'єктів основного призначення.

До глав 4-7 включається кошторисна вартість будівництва об'єктів, назви яких відповідають найменуванню глав.

А саме, до *глави 4 «Об'єкти енергетичного господарства»* включається кошторисна вартість будівництва електростанцій, трансформаторних підстанцій, ліній електропостачання тощо.

До *глави 5 «Об'єкти транспортного господарства і зв'язку»* включається кошторисна вартість будівництва залізничних під'їзних колій, автомобільних під'їзних та внутрішніх доріг, будівель і споруд по обслуговуванню транспорту (депо, гаражі, майданчики для стоянки автомашин та інших транспортних засобів), будівель для розміщення пристроїв зв'язку, зовнішні роботи по улаштуванню усіх видів зв'язку.

До *глави 6 «Зовнішні мережі та споруди водопостачання, каналізації, теплопостачання і газопостачання»* включається кошторисна вартість будівництва греблі, водозабірних споруд, насосних станцій, напірних ліній водопостачання, будівель перекачування, водонапірних башт, фільтрів, розвідної мережі, з кранами, гідроколонками тв. іншими улаштуваннями (резервуарами, штучними колодязями тощо), систем водо оберту з градирнями, зовнішніх мереж каналізації з

оглядовими колодязями, очисних споруд, будівель котелень з допоміжними спорудами (бойлерних, мазутопроводів, резервуарів тощо), теплових мереж, газопостачання, газорозподільних пунктів.

До *глави 7 «Благоустрій та озеленення території»* включається кошторисна вартість вертикального планування територій, улаштування доріжок, малих архітектурних форм, спортивних та ігрових майданчиків, огорожі території, зовнішнього освітлення, саджання дерев, чагарників, улаштування квітників, газонів.

Глава 8 «Тимчасові будівлі і споруди». До тимчасових будівель і споруд, які спеціально будуються або пристосовуються на період будівництва, належать виробничі, складські, допоміжні, житлові і громадські будівлі та споруди, необхідні для виконання будівельних робіт і обслуговування працівників будівництва.

Тимчасові будівлі і споруди є *титульні і нетитульні*.

До глави 8 «Тимчасові будівлі і споруди» включаються кошти на зведення та розбирання *титульних тимчасових будівель і споруд*, необхідних для забезпечення виробничих потреб комплексів (будов), а також для розміщення та обслуговування працівників будівництва.

До *титульних тимчасових будівель і споруд* відносять:

- тимчасове пристосування заново збудованих постійних будівель і споруд для виробничих потреб та обслуговування працівників будівництва, відновлення і ремонт їх по закінченні використання;
- оренда і пристосування існуючих приміщень з наступною ліквідацією облаштувань;
- переміщення конструкцій і деталей виробничих, складських, допоміжних, житлових, громадських контейнерних, збірно-розбірних, мобільних (інвентарних) будівель і споруд на будівельний майданчик, улаштування основ і фундаментів, монтаж з необхідним опорядженням, монтаж устаткування, введення інженерних мереж, створення і благоустрій тимчасових селищ (у тому числі вахтових), розбирання і демонтаж, відновлення майданчика, переміщення конструкцій і деталей на склад;
- улаштування та утримання тимчасових залізниць, автомобільних доріг і землевозних доріг, у тому числі з'єднувальних ділянок між притрасовою дорогою та лінійною спорудою («вуса»), що будується, і проїздів на будівельному майданчику, зі штучними спорудами, естакадами і переїздами. Розбирання доріг і проїздів;
- улаштування і розбирання мереж зв'язку і тимчасових комунікацій для забезпечення електроенергією, водою, теплом тощо на будівельному майданчику від розподільних пристроїв до окремих об'єктів;
- тимчасові матеріально-технічні склади на будівельному майданчику: закриті (опалювальні і неопалювальні) та відкриті для матеріалів, виробів, конструкцій і устаткування, що необхідні для даного об'єкта будівництва (крім комор виконробів і майстрів, складських

приміщень та навісів при об'єктах будівництва);

- тимчасові облаштування (майданчики, платформи тощо) для матеріалів, виробів, конструкцій і устаткування, а також для вантажно-розвантажувальних робіт;

- тимчасові виробничі майстерні (ремонтно-механічні, арматурні, столярно-теслярські тощо) і кузні;

- електростанції, котельні, насосні, компресорні, калориферні, вентиляторні тощо тимчасового призначення;

- тимчасові каменедробильно-сортувальні установки, бетонорозчинні вузли та установки для приготування бетону і розчину з облаштуваннями на території будівництва або пересувні на лінійному будівництві;

- тимчасові установки для приготування ґрунтів, оброблених органічними і неорганічними в'язучими, тимчасові цементобетонні та асфальтобетонні заводи для приготування бетонних і асфальтобетонних сумішей з бітумосховищами на лінійному будівництві;

- полігони для виготовлення залізобетонних і бетонних виробів з пропарювальними камерами;

- майданчики, стенди для укрупнювального і попереднього складання устаткування;

- ланкоскладальні бази для складання ланок залізничних колій;

- будівлі та облаштування в тимчасових кар'єрах, крім доріг;

- тимчасові лабораторії для випробування будівельних матеріалів і виробів на будівельних майданчиках;

- тимчасові споруди, пов'язані з протипожежними заходами і охороною на території будівництва та у житловій зоні;

- тимчасові контори будівельно-монтажних діляниць, будівельно-монтажних поїздів, будівельних управлінь.

- спеціальні і архітектурно оформлені огорожі в містах

Усереднені показники, обчислені за видами будівництва і виражені у відсотках від вартості будівельних робіт за підсумком глав 1-7 зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва, враховують повний комплекс титульних тимчасових будівель і споруд, необхідних для проведення будівельних робіт, а також для обслуговування працівників будівництва в межах будівельного майданчика, з урахуванням можливості пристосування та використання для потреб будівництва існуючих та новозбудованих будівель і споруд сталого типу.

Розмір коштів на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд, який визначено в інвесторській кошторисній документації, є лімітом на відшкодування цих витрат підряднику.

Перелік *нетитульних тимчасових будівель і споруд* наведено у ДСТУ-Н Б Д.1.1-3. До них належать: приоб'єктні контори і комори виконробів і майстрів, складські приміщення і навіси при об'єкті

будівництва, душові, кубові, не каналізовані вбиральні і приміщення для обігріву робітників, настили, стрем'янки, драбини, перехідні містки, огорожі в межах робочої зони (території в межах 25 м від периметра будівель або від лінійних споруд). Витрати з їх спорудження, розбирання, амортизації, поточного ремонту і переміщення враховуються в загальновиробничих витратах.

До глави 9 «Кошти на інші роботи і витрати» включаються кошти на покриття витрат замовника і підрядних будівельних організацій, пов'язаних із здійсненням будівництва, а також на окремі види робіт, які виконуються при будівництві. Зазначені кошти визначаються в цілому по об'єкту будівництва.

До таких витрат відносять:

- кошти на виконання робіт у зимовий період просто неба та в приміщеннях, що не обігріваються, при температурі зовнішнього повітря нижче 0°C;

- кошти на виконання робіт у літній період просто неба при температурі зовнішнього повітря більш ніж +27°C;

- кошти на перевезення працівників будівельних організацій автомобільним транспортом (у випадках, коли місце розташування будівельної організації знаходиться на відстані більше 3 км від місця роботи, а міський транспорт відсутній або не забезпечує перевезення працівників на будівництво у зазначений час);

- кошти на відрядження працівників будівельних організацій на об'єкт будівництва та інші;

- доплати працівникам, які виконують роботи на об'єктах будівництва, що знаходяться на значній відстані (більше ніж 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 будівництва і назад;

- відсотки за користування кредитами банків (за рішенням розпорядників коштів);

- тощо.

Правила визначення розміру цих коштів наведено у ДСТУ-Н Б Д.1.1.-5:2013.

Кошти на виконання робіт у зимовий період просто неба та в приміщеннях, що не обігріваються, при температурі зовнішнього повітря нижче 0°C. Усереднені показники зимових подорожчань вартості будівельних робіт розраховуються за видами будівництва і виражаються у відсотках від вартості будівельних робіт за підсумками глав 1-8 зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва.

Ці показники є середньорічними і враховують усі додаткові витрати, пов'язані з ускладненням робіт у зимовий період, у тому числі:

а) додаткові фактори та витрати праці, що впливають на зниження продуктивності праці:

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

б) додаткові роботи і витрати, викликані методами виконання будівельних робіт, що застосовуються при від'ємній температурі зовнішнього повітря:

- розпушування мерзлих ґрунтів;
- запобігання промерзанню ґрунтів;
- відтавання ґрунтів;
- застосування бетонів і розчинів швидкого тужавіння;
- введення в бетони та розчини спеціальних домішок;
- застосування електропрогрівання бетону;
- утеплення конструкцій;
- прогрівання виробів, кінців труб та кабелю;
- улаштування, розбирання, опалення звичайних тепляків;
- захист робочих місць від снігових заметів тощо;
- прибирання снігу з будівельних майданчиків.

в) додаткові витрати, викликані втратами окремих матеріалів при виконанні робіт у зимовий період;

г) додаткові витрати, пов'язані з тимчасовим опаленням:

- використання постійних систем опалення, що забезпечуються тепловою енергією від енергосистем, блок-станцій і теплових станцій (котельних) для тимчасового опалення окремих закінчених „начорно” будівель (або їх частин) упродовж опалювального періоду для проведення у середині будівель будівельних та монтажних робіт, які відповідно до технічних умов та правил виконання робіт потрібно виконувати при додатній температурі;

- збільшені теплові втрати внаслідок охолодження крізь отвори та

не завершені опорядженням конструкції закінченої «начорно» будівлі, а також витрати теплової енергії на відігрівання і сушіння конструкції.

Зазначені кошти визначаються тільки на обсяг робіт, виконання яких планується у зимовий період згідно з проектом організації будівництва.

Визначений за усередненими показниками розмір коштів є лімітом на відшкодування підряднику зазначених витрат тільки при виконанні робіт у зимовий період.

Кошти на виконання робіт у літній період просто неба при температурі зовнішнього повітря більш ніж +27°C обчислюються за ДСТУ-Н Б Д.1.1.-5:2013 та визначаються за усередненим відсотковим показником, який становить 0,35% від вартості будівельних робіт за підсумком глав 1 - 8 зведеного кошторисного розрахунку.

Зазначені кошти сплачуються підрядникові тільки на обсяги робіт, які виконуються у літній період просто неба за умови перевищення гранично-допустимого рівня шкідливих факторів виробничого середовища.

Замовник, виходячи з даних про тривалість робіт і терміни їх виконання, що плануються, може вирішувати питання щодо включення до кошторисної вартості будівництва додаткових витрат на виконання будівельних робіт у зимовий та літній періоди.

До **глави 10 «Утримання служби замовника»** включаються кошти на утримання служби замовника (включаючи кошти на здійснення технічного нагляду) в обґрунтованому розмірі, який, як правило складає до 2,5% від підсумку глав 1-9, графа 7. При цьому якщо функції замовника здійснює структурний підрозділ підприємства, який утримується за рахунок основної діяльності, кошти на утримання служби замовника до зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва не включаються, що обумовлюється вихідними даними на проектування.

До цієї глави також відносять кошти на проведення процедури закупівлі, на формування страхового фонду документації, на оплату послуг, пов'язаних із підготовкою до виконання робіт, їх здійсненням та введенням об'єктів в експлуатацію (в тому числі кошти на оплату послуг, пов'язаних з приєднанням об'єкта будівництва до діючих інженерних мереж).

До **глави 11 «Підготовка експлуатаційних кадрів»** за необхідності включаються кошти на підготовку експлуатаційних кадрів для підприємств, що будуються.

До **глави 12 «Проектно-вишукувальні роботи та авторський нагляд»** включаються:

- вартість проектно-вишукувальних робіт;
- вартість експертизи проектної документації;
- кошти на здійснення авторського нагляду проектними організаціями.

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

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

За підсумком зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва зазначаються зворотні суми, що враховують реалізацію:

- матеріалів, виробів, одержуваних від розбирання тимчасових будівель і споруд у розмірі 15% кошторисної вартості тимчасових будівель і споруд незалежно від терміну здійснення будівництва;
- матеріалів і виробів, одержуваних від знесення будинків, будівель і споруд, розбирання конструкцій, у розмірі, що визначається за розрахунком;
- матеріалів, одержуваних у порядку попутного добування.

Відомість ресурсів до зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва складається за формою, наведеною у додатку Л ДСТУ Б Д.1.1-1:2013.

5.8. Визначення розміру коштів окремих складових на стадії проектування в інвесторській кошторисній документації

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

На розмір прибутку впливає вид будівництва, технічна та технологічна складність об'єкта будівництва, складність виконання будівельних робіт, тривалість будівництва, спосіб його фінансування, кон'юктура ринку трудових ресурсів та будівельних організацій, спроможних виконати роботи по об'єкту будівництва в даному регіоні тощо. Розмір кошторисного прибутку визначається за ДСТУ Б Д.1.1-3.

Визначений на підставі аналізу цих факторів розмір кошторисного прибутку погоджується із замовником.

Розмір коштів на покриття ***адміністративних витрат*** будівельних організацій обчислюється за ДСТУ Б Д.1.1-3.

У ціні своєї пропозиції підрядник може враховувати ***кошти на покриття ризиків***, пов'язаних з виконаннями робіт, що пропонуються, розмір яких залежить від сукупності цілого ряду факторів, у тому числі:

- стадії проектування;
- виду будівництва та його тривалості;
- технічної та технологічної складності об'єкта будівництва,

складності виконання будівельних робіт;

- способів фінансування будівництва;
- виду договірної ціни, що пропонується за умовами конкурсних торгів.

Кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва призначені на відшкодування:

- збільшення вартості обсягів робіт та витрат, характер і методи використання яких не можуть бути точно визначені при проектуванні і уточнюються при визначенні виконавця робіт (проведенні тендеру) або у процесі будівництва;

- збільшення вартості будівництва, спричиненого зміною держстандартів на окремі вироби, матеріали, устаткування тощо.

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

При аналізі ризику виділяються такі групи:

- ризик, пов'язаний і проектною документацією (непередбачений стан ґрунту, наявність комунікацій, не передбачених генпланом тощо). Слід вимагати у замовника внесення необхідних змін у проектну документацію;

- ризик, пов'язаний із зовнішніми причинами та аварійними ситуаціями (ймовірність повені, землетрусу, стихійного лиха, аварій тощо);

- комерційний ризик претендента (розмір авансового платежу; порядок оплати виконаних робіт та вид контрактної ціни, за якими здійснюватимуться розрахунки; порядок вирішення претензій замовника та підрядника тощо).

Аналіз такого ризику здійснюється шляхом уважного розгляду усіх пунктів проекту контракту та визначення їх впливу на фінансове становище підрядника. Зменшення таких ризиків можливо досягти шляхом детального вивчення проектної документації та усунення припущених помилок.

При виявленні недоліків проектної документації вносяться необхідні зміни у проектну документацію в установленому порядку. Компенсацію ризиків, усунути які немає можливості, слід враховувати у ціні пропозиції.

При залученні підрядником для виконання окремих видів субпідрядників кожен з них має аналізувати власні ризики та передбачати їх компенсацію у ціні пропозиції.

До складу ціни пропозиції учасника конкурсних торгів 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 із строків будівництва,

виду будівництва; структури робіт, вартості трудових та матеріально-технічних ресурсів, врахованих у ціни пропозиції учасника конкурсних торгів, та на підставі прогнозних рівнів інфляції на наступні періоди, що схвалюються Кабінетом Міністрів України.

До зведеного кошторисного розрахунку включають встановлені чинним законодавством *податки, збори і обов'язкові платежі*, не враховані складовими вартості будівництва. розмір цих витрат, визначається, виходячи з норм і бази для їх нарахування, встановлених законодавством.

5.9. Загальні положення з оформлення інвесторської кошторисної документації

При складанні інвесторської кошторисної документації здійснюється нумерація локальних кошторисів (локальних кошторисних розрахунків) та об'єктних кошторисів (об'єктних кошторисних розрахунків).

Нумерація локальних кошторисів (локальних кошторисних розрахунків) провадиться при формуванні об'єктного кошторису (об'єктного кошторисного розрахунку), виходячи з того, *до якої глави зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва включається об'єктний кошторис*.

Нумерація кошторисної документації згідно ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва» проводиться таким чином:

➤ для локальних кошторисів (локальних кошторисних розрахунків) – шістьма цифрами, з них перші дві цифри віддають номеру глави зведеного кошторисного розрахунку, другі дві цифри – номеру рядка у главі і треті дві цифри означають порядковий номер локального кошторису (локального кошторисного розрахунку) у даному об'єктному кошторисі (об'єктному кошторисному розрахунку);

➤ для об'єктних кошторисів (об'єктних кошторисних розрахунків) – чотири цифри (без останніх двох цифр із шести).

Наприклад: 02-04-12 – для локального кошторису (локального кошторисного розрахунку) або 02-04 – для об'єктного кошторису (об'єктного кошторисного розрахунку).

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

➤ у локальних кошторисах (локальних кошторисних розрахунках) підсумкові дані «Всього по кошторису» (у гривнях, людино-годинах) заокруглюються до цілих чисел,

➤ в об'єктних кошторисах (об'єктних кошторисних розрахунках) підсумкові дані з локальних кошторисів (локальних кошторисних розрахунків) зазначаються в тисячах гривень (гривень, людино-годин) із заокругленням до трьох знаків після коми;

➤ у зведених кошторисних розрахунках вартості будівництва (зведених витрат) підсумкові дані з об'єктних кошторисів (об'єктних кошторисних розрахунків) зазначаються в тисячах гривень із заокругленням до двох знаків після коми.

У такому ж порядку наводяться підсумкові дані в кошторисних розрахунках.

5.10. Договірна ціна (ціна тендерної пропозиції)

Договірна ціна є кошторисом вартості підрядних робіт, який узгоджений із замовником, і використовується при проведенні взаєморозрахунків. Розраховується на підставі нормативної потреби в трудових і матеріально-технічних ресурсах, необхідних для здійснення проектних рішень по об'єкту замовлення, та поточних цінах на них.

Для розрахунку ціни пропозиції претендента замовник надає претендентові (підряднику) відомість обсягів робіт, відомість ресурсів до неї з відповідними кошторисними цінами або без цін, або інвесторську кошторисну документацію.

У ціні пропозиції претендент (підрядник) визначає вартість підрядних робіт, які пропонуються до виконання. До складу цієї вартості підрядник включає як *безпосередні*, так і *супутні витрати* (прямі і загальновиробничі) на будівництво об'єкту замовлення, прибуток, *кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій, кошти на покриття ризику, а також кошти на оплату податків, зборів, обов'язкових платежів*.

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

До супутніх витрат належать кошти, які підрядник планує витратити на будівництво в цілому - прямі і загальновиробничі витрати на:

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

За необхідності включаються також кошти на:

- перевезення працівників будівельно-монтажних організацій автомобільним транспортом;
- відрядження працівників будівельно-монтажних організацій на будову;
- перебазування структурного підрозділу будівельно-монтажної

організації;

➤ доплати працівникам у зв'язку з втратами часу на проїзд від місця розміщення будівельно-монтажної організації до об'єкта будівництва і назад тощо.

У свою чергу безпосередні та супутні витрати поділяються за такими видами робіт та витрат:

- будівельні роботи;
- інші витрати.

За умовами, запропонованими замовником, можуть також включатися витрати із придбання та доставки устаткування на будову.

Поточні ціни на матеріально-технічні ресурси претендент визначає на підставі аналізу власного банку даних. У ціні своєї пропозиції претендент (підрядник) враховує економічно обґрунтований прибуток, що планує отримати від виконання робіт.

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

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

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

У ціні своєї пропозиції претендент може врахувати кошти на покриття ризику, пов'язаного з виконанням робіт, що пропонуються, розмір якого залежить від сукупності факторів, у тому числі:

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

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

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

а) ризик, пов'язаний з проектною документацією.

Слід врахувати ймовірність того, що під час виконання контракту виникатимуть непередбачені проектом роботи або передбачені в проекті обсяги робіт не відповідатимуть дійсності.

Зменшення такого ризику можна досягти шляхом детальної перевірки технічної документації та усунення припущених помилок.

При цьому особливу увагу слід звертати на проблеми, які можуть виникнути на будівельному майданчику: непередбачений стан ґрунту, наявність не нанесених на генеральному плані комунікацій тощо. Щоб уникнути таких ситуацій, претендент має перевірити чи були проведені геологічні дослідження та ознайомитись з їх висновками. Крім того, претенденту слід самостійно обстежити будівельний майданчик та з'ясувати з замовником усі необхідні питання.

Основні дії претендента після виявлення ризику, пов'язаного з проектною документацією, слід спрямовувати на те, щоб вимагати від замовника внесення необхідних змін у проектну документацію.

Компенсацію ризику, усунути якого немає можливості, слід врахувати в ціні пропозиції.

б) ризик, пов'язаний з зовнішніми причинами та аварійними ситуаціями.

Слід враховувати ймовірність повеней, землетрусу, стихійного лиха, аварій тощо. Виникнення надзвичайних подій загрожує претенденту здебільшого значними матеріальними втратами, але ймовірність їх настання може оцінюватися по різному.

Відшкодування додаткових витрат підрядника у зазначених випадках передбачається умовами контракту.

в) комерційний ризик претендента.

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

Аналіз комерційного ризику здійснюється шляхом уважного розгляду всіх пунктів проекту контракту та визначення їх впливу на фінансове становище підрядної організації.

5.11. Особливості узгодження договірних цін та розрахунків за обсяги виконаних робіт

Договірна ціна – це вартість підрядних робіт, за яку підрядна організація, визначена виконавцем робіт, згодна виконати обсяги

замовлення. Договірна ціна входить до складу вартості будівництва і використовується при проведенні взаєморозрахунків.

Договірна ціна на будівництво об'єкту формується претендентом на виконання робіт (генпідрядником) із залученням всіх підрядних організацій і погоджується із замовником. У результаті спільного рішення оформлюється протокол погодження договірної ціни на будівельну продукцію, який є невід'ємною частиною контракту.

Договірна ціна може встановлюватися за твердим (**тверда договірна ціна**) та приблизним (**динамічна договірна ціна**) кошторисом.

Тверда договірна ціна (твердий кошторис) – договірна ціна, визначена як твердий кошторис, що може коригуватися лише в окремих випадках за згодою сторін у порядку, визначеному договором підряду

Твердий кошторис встановлюється незмінним на весь обсяг будівництва з наданням виконавцем робіт гарантій, в тому числі фінансових, щодо реалізації проектних рішень установлені строки за фіксовану ціну.

Уточнення твердих договірних цін можливо лише у випадках, якщо:

- замовник змінює в процесі будівництва проектні рішення, що призводить до зміни обсягів робіт та вартісних показників;
- виникають обставини непереборної сили – надзвичайні обставини та події, які не можуть бути передбачені сторонами під час укладання договору (контракту);
- змінюється законодавство з питань оподаткування та з інших питань, обов'язкове застосування положень якого призводить до зміни вартості робіт.

Динамічна договірна ціна (приблизний кошторис) – договірна ціна, визначена як приблизний кошторис, що підлягає уточненню у разі змінення поточних цін на ресурси, що враховані у договірній ціні а також з інших підстав, визначених умовами договору підряду.

Динамічний кошторис встановлюється відкритим і може уточнюватися протягом всього строку будівництва, при цьому маса прибутку, врахована в договірній ціні до початку будівництва, не уточнюється, крім випадків, що зазначені для твердої договірної ціни.

Вид договірної ціни встановлюється за узгодженням сторін (замовник та підрядник) з урахуванням положень законодавства.

При погодженні договірної ціни замовник, розглядаючи її складові, перевіряє ціни на матеріально-технічні ресурси, які повинні прийматися за відповідними обґрунтованими (як правило, найменшими при всіх рівних характеристиках) цінами на відповідні ресурси.

Після погодження договірної ціни складається договір підряду на виконання робіт. У договорі зазначається документ, покладений в основу визначення вартісних показників; позначається вид договірної ціни: тверда або динамічна; порядок, випадки та терміни можливого уточнення

договірної ціни; умови фінансування та розрахунків за обсяги виконаних робіт; відповідальність сторін за порушення зобов'язань за договором, порядок внесення змін до договору тощо.

Уточнення динамічних договірних цін здійснюється на підставі обґрунтованих розрахунків підрядника виходячи з обґрунтованих цін на матеріально-технічні ресурси, що склалися на момент уточнення.

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

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

За динамічної договірної ціни:

➤ прямі витрати при визначенні вартості виконаних робіт розраховуються на підставі нормативних витрат трудових і матеріально-технічних ресурсів, виходячи з фізичних обсягів виконаних робіт та уточнених цін ресурсів, прийнятих в договірній ціні. Компенсація підряднику витрат, спричинених зростанням вартості матеріально-технічних ресурсів, здійснюється у складі вартості цих ресурсів за поточними цінами;

➤ кошти на покриття решти статей загальновиробничих витрат та рівень заробітної плати працівників, заробітна плата яких враховується в загальновиробничих витратах, уточнюються в порядку, передбаченому договором;

➤ при взаєморозрахунках за обсяги виконаних робіт кошти на покриття витрат підрядника на зведення або пристосування тимчасових будівель і споруд визначаються за ДСТУ-Н Б Д.1.1-5 на підставі кошторису, погодженого із замовником, та фактично збудованих (пристосованих) будівель і споруд з урахуванням рішень проекту організації будівництва.

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

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.

Розбіжності, що виникають між учасниками будівництва в період формування договірних цін і при проведенні взаєморозрахунків за обсяги виконаних робіт, розглядаються розпорядниками 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.

ТЕМА 6. ЕКОНОМІЧНІ РЕЗУЛЬТАТИ ВИРОБНИЧО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ БУДІВЕЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ

6.1. Собівартість будівельної продукції: склад, види, резерви зниження.

6.2. Прибуток і рентабельність будівельних організацій.

6.1. Собівартість будівельної продукції: склад, види, резерви зниження

Собівартість будівельної продукції – це вираження в грошовій формі витрат на використанні засоби виробництва (сировину, матеріали, конструкції, вироби, пальне, перенесену частину вартості основних виробничих фондів), оплату праці робітників, послуг інших підприємств (фірм), витрати по управлінню та обслуговуванню виробництва, а також на реалізацію продукції.

Собівартість є узагальнюючим показником економічної ефективності роботи будівельної організації.

У системі економічних показників будівельної організації собівартості належить одне з визначних місць, тому що вона:

- відображає результати виробничо-господарської діяльності;
- є одним з основних елементів, що визначають прибуток і рівень рентабельності;
- відображає характер використання матеріальних ресурсів, робочої сили, рівень господарського керівництва будівельною організацією, рівень культури праці;
- є основною частиною вартості;
- є важливим показником при визначенні економічної ефективності інвестицій у нову техніку, технологію, організацію виробництва й інших заходів НТП.

Основна мета будь-якої підприємницької діяльності (у тому числі й у будівництві) – це прибуток як джерело фінансових ресурсів для розвитку виробництва, задоволення потреб власників виробництва й держави в цілому.

Як відомо, прибуток (або збиток) від виробничо-господарської діяльності визначається як різниця між виручкою від реалізації будівельної продукції у діючих цінах (без ПДВ та акцизів) і витратами на її виробництво та реалізацію, тобто собівартістю.

Виручка прямо залежить від рівня цін, які склалися на ринку. Конкретне підприємство мало впливає на стан ринку і відповідно на

очікувану величину прибутку.

Рівень собівартості продукції значною мірою визначається підприємством-виробником. Зрозуміло, що в основі вартості витрат виробництва – об'єктивні фактори: потреба у сировині, матеріалах, механізмах, робочій силі і складений рівень цін на ці ресурси. Водночас на собівартість продукції істотно впливає раціональне й ефективне використання цих ресурсів.

Отже, боротьба будівельної організації за зниження витрат на виробництво своєї продукції є найважливішим завданням підвищення економічної ефективності виробництва.

Собівартість будівельно-монтажних робіт характеризує діяльність будівельних організацій і враховується тільки ними. Вона включає всі види ресурсів у вартісному виразі, які групуються *за елементами та статтями витрат*:

- будівельні матеріали, конструкції та деталі;
- заробітна плата робітників;
- витрати на експлуатацію будівельних машин і механізмів;
- транспортні витрати;
- інші прямі витрати;
- загальновиробничі витрати.

Перелічені види витрат прийнято називати витратами будівельного виробництва.

Усі видатки, що складають собівартість будівельно-монтажних робіт, поділяються на *прямі витрати* й *загальновиробничі (непрямі) витрати*.

У будівництві використовуються показники *кошторисної вартості* (визначеної в кошторисах), *планової* (розрахованої будівельною організацією з урахуванням конкретних умов) і *фактичної* (реально складеної на будівельному майданчику) собівартості будівельно-монтажних робіт.

Під структурою собівартості будівельно-монтажних робіт розуміють склад і співвідношення окремих витрат у собівартості.

Слід мати на увазі, що структура собівартості будівельно-монтажних робіт різна по окремих видах робіт і в окремих будівельних організаціях відрізняється від середніх даних по будівництву.

Зміна структури собівартості робіт залежить від ряду факторів і, насамперед, від трудо- й матеріаломісткості.

Кошторисна собівартість визначається проектною організацією у процесі складання необхідної проектно-кошторисної документації та визначення кошторисної вартості за кошторисними нормами й цінами на момент її розрахунку.

Кошторисна собівартість є нормативною базою для розрахунку планової собівартості будівельно-монтажних робіт. Вона дозволяє будівельній організації попередньо прогнозувати рівень своїх майбутніх

витрат, а замовникові оцінити межі, у яких може здійснюватися торг із підрядною будівельною організацією.

Кошторисна собівартість – основний показник, по якому державні органи оподаткування контролюють прибутковість конкретної угоди будівельної організації.

Кількісно кошторисна собівартість менша кошторисної вартості на величину планових нагромаджень, передбачених у кошторисах.

Планова собівартість будівельно-монтажних робіт відрізняється від кошторисної собівартості на величину, яка відповідає встановленому планованому розміру зниження собівартості. Вона менша кошторисної собівартості.

Планова собівартість – це прогноз величини витрат конкретної будівельної організації на виконання певного обсягу будівельно-монтажних робіт. Метою планування собівартості будівельно-монтажних робіт є визначення величини витрат на виконання робіт у встановлені договором строки на будівництво при найбільш раціональному й ефективному використанні машин і механізмів, інших виробничих ресурсів, що реально знаходяться у розпорядженні будівельної організації, дотриманні правил технічної експлуатації основних виробничих фондів і забезпеченні безпечних умов праці.

Планова (розрахункова) собівартість використовується будівельною організацією і для визначення прибутку та можливостей свого виробничого й соціального розвитку, побудови внутрішньовиробничого господарського розрахунку своїх структурних підрозділів.

Планова собівартість устанавлюється шляхом техніко-економічних розрахунків згідно з конкретними умовами роботи. Вона визначає рівень допустимих витрат на виробництво будівельних і монтажних робіт у цій будівельній організації в планований період (місяць, квартал, рік). Перевищення цього рівня призводить до невиконання будівельною організацією плану по прибутку.

Фактична собівартість будівельно-монтажних робіт – це сума видатків (витрат) конкретної будівельної організації для виконання заданого обсягу робіт в умовах виробництва, що склалися. Фактична собівартість відображається у грошовому виразі в бухгалтерському обліку.

Метою обліку фактичної собівартості будівельно-монтажних робіт є своєчасне, повне та вірогідне відображення всіх витрат, пов'язаних із виробництвом і здачею робіт замовнику по видах і об'єктах будівництва, виявлення втрат матеріалів у виробництві та інших нераціональних витрат, а також контроль за використанням матеріальних, трудових і фінансових ресурсів. Дані обліку собівартості будівельно-монтажних робіт використовуються також у процесі аналізу для виявлення внутрішньовиробничих резервів і визначення фактичних фінансових результатів діяльності будівельних організацій і їх підрозділів.

Облік фактичних витрат на виробництво здійснюється на основі первинних документів.

Порядок і методи планування собівартості будівельно-монтажних робіт будівельні організації встановлюють самостійно згідно конкретних умов своєї виробничо-господарської діяльності. На практиці планування собівартості робіт переважно здійснюється з використанням кошторисних норм витрат матеріальних, трудових і грошових ресурсів, незважаючи на помилковість цього методу. Планова собівартість робіт будівельної організації в цілому або відносно окремого об'єкта визначається як різниця між вартістю планованого обсягу будівельно-монтажних робіт, установленою в проектно-кошторисній документації, і величиною зниження витрат внаслідок здійснення технологічних, організаційних, економічних заходів із додаванням до цієї величини нормативу кошторисного прибутку.

В умовах ринкових відносин та інфляції планова собівартість робіт визначається застосуванням поправочних коефіцієнтів до кошторисної вартості будівництва. Планована собівартість робіт за цим методом включає розрахунок завдання щодо зниження собівартості робіт відносно кошторисної вартості, яка встановлена у проектно-кошторисній документації та за договірними цінами, окремо по статтях витрат.

При визначенні зниження собівартості будівельно-монтажних робіт ураховуються всі фактори, які сприяють подорожчанням або здешевленню будівельних робіт, а також усі зміни в обсязі, структурі робіт і умовах виробництва.

Розрахунки зміни витрат здійснюються за такими факторами:

- підвищення рівня індустріалізації будівництва й рівня заводської та монтажної готовності будівельних конструкцій і деталей;
- дальшого розвитку механізації й автоматизації будівельно-монтажних робіт;
- удосконалення організації і технології будівельного виробництва;
- поліпшення організації праці й управління будівництвом;
- зменшення витрат на матеріали, скорочення транспортних і заготівельно складських витрат;
- зниження собівартості продукції та послуг підсобних, допоміжних виробництв і обслуговуючих господарств;
- скорочення накладних витрат;
- зміна структури робіт;
- інші фактори.

Цей перелік факторів будівельними організаціями може бути доповнений, змінений і деталізований з урахуванням особливостей виробництва будівельно-монтажних робіт.

6.2. Прибуток і рентабельність будівельних організацій

Прибуток – одна з форм вартості додаткового продукту, що виступає як різниця між ціною продажу товару і витратами на його відтворення, джерело доходів бюджету, фінансування розширеного відтворення та стимулювання працівників.

Прибуток як економічна категорія відображає чистий доход, створений у сфері матеріального виробництва й реалізований у процесі підприємницької діяльності.

Прибуток – узагальнюючий показник економічної ефективності підприємства, будівельної організації або фірми.

Прибуток обраховується в абсолютній і відносній величині.

Абсолютна величина – це прибуток у повній сумі від реалізації й господарської діяльності підприємства; **відносна її величина** – це рівень прибутку, тобто прибуток, який припадає на одиницю продукції.

У будівельних організаціях на різних етапах інвестиційного процесу визначають **кошторисний, плановий, фактичний прибуток**.

Кошторисний прибуток – загальна сума прибутку, яка передбачена у процесі складання проектно-кошторисної документації.

Плановий прибуток – загальна сума прибутку, яку будівельна організація повинна отримати у планованому періоді від усієї фінансово-господарської діяльності підрозділів, що знаходяться на її балансі. Будівельна організація самостійно планує свій прибуток на основі укладених договорів підряду. Плановий прибуток може визначатись як по окремих об'єктах і виконуваних роботах, так і по будівельній організації в цілому.

Плановий прибуток по окремих об'єктах розраховується як сума кошторисного прибутку в проектно-кошторисній документації та планової економії витрат від зниження собівартості будівельно-монтажних робіт.

Плановий прибуток по будівельній організації в цілому розраховується як сума прибутку від здачі замовникам виконаних робіт власними силами, від реалізації послуг підсобних виробництв і допоміжних господарств.

Фактичний прибуток – це фінансовий результат підрядної будівельної організації за певний період її діяльності.

Рентабельність – один із найважливіших показників економічної ефективності виробництва у будівельних організаціях. Рентабельність характеризує кінцевий фінансово-господарський результат діяльності за певний період і визначається величиною отриманого прибутку порівняно з розмірами вкладень в основні виробничі фонди й оборотні кошти. Рентабельність комплексно відображає ступінь використання матеріальних, трудових і грошових ресурсів, а також ефективність застосування авансованих коштів.

Із кількісної точки зору рентабельність характеризує інтенсивність

окупності авансованих витрат, уречевлених в основних виробничих фондах і нормованих оборотних коштах, це – величина прибутку, що отримується у розрахунку на одну гривню авансованих витрат. Рентабельність будівельної організації дає змогу зіставити результати виробничої діяльності в кількісному виразі з величиною авансованих витрат.

Якісна сторона рентабельності відображає ефект використання авансованих і поточних витрат, у її складі всі головні часткові показники ефективності. До часткових показників ефективності відносяться ті показники, які характеризують ступінь використання окремих елементів капітальних вкладень і поточних витрат (фондовіддача, фондомісткість, оборотність оборотних коштів, матеріалоемність, зарплатоемність та ін.).

Характеризуючи прибутковість будівельної організації, використовують не тільки величину прибутку, а й відносні показники, в тому числі рівень рентабельності.

ЛІТЕРАТУРА

1. Господарський кодекс України. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>
2. ДСТУ Б Д.1.1–2013. Правила визначення вартості будівництва // Цінотворення у будівництві. – 2013. – 88 с.
3. Ціноутворення та кошторисна вартість будівництва: Навчальний посібник. – Рівне: НУВГП, 2014. – 271 с.
4. Рогожин П. С, Гойко А. Ф. Економіка будівельних організацій. –К.: Видавничий дім «Скарби», 2001. – 448 с.