

Шифр: Парк Шевченка

ОСОБЛИВОСТІ ЦІНОУТВОРЕННЯ В БУДІВНИЦТВІ УКРАЇНИ ТА  
ОСНОВНІ НАПРЯМКИ ЙОГО РОЗВИТКУ

**Зміст**

**Вступ**

**Розділ 1. Система ціноутворення в будівництві**

**Розділ 2. Укрупненні кошторисні норми**

**Висновок**

**Список використаної літератури**

## **Анотація**

**Актуальність.** Для забезпечення інноваційного розвитку будівельної галузі необхідно постійно оновлювати та удосконалювати нормативну базу. Розроблення в Україні адаптованої до міжнародних вимог нормативної бази з питань будівництва, розв'язання проблеми підвищення технічного рівня, якості та надійності вітчизняної продукції, забезпечення її конкурентоспроможності можливе за умови визначення основних напрямів розвитку нормативного забезпечення будівництва в Україні на наступні роки.

**Метою роботи** є пошук шляхів удосконалення системи ціноутворення в будівництві України. Реалізація мети роботи обумовила необхідність вирішення таких основних завдань:

- проаналізувати переваги та недоліки сучасної системи ціноутворення в будівництві України;
- дослідити світові тенденції та приклади в розрахунках цін на будівельну продукцію;
- запропонувати шляхи вдосконалення системи ціноутворення.

Використана методика дослідження: системно-структурний і порівняльний аналіз – при аналізі існуючої системи ціноутворення в будівництві України та співставленні систем розрахунків ціни с закордонними аналогами; методи формально-логічного аналізу – при визначенні напрямів вдосконалення системи ціноутворення в будівництві; економіко-статистичні методи – при дослідженні тенденцій розвитку будівельної галузі України

Загальна характеристика роботи. Наукова робота складається зі вступу, двох розділів, висновків та списку використаної літератури. Обсяг роботи (без літератури та додатків) 18 сторінок, список літератури з 7 джерел.

## Вступ

В економічній науці сьогодні існують різні точки зору щодо основи ціни. Крім трудової теорії вартості все більше прихильників серед вчених-економістів знаходить теорія корисності. Якщо перша в основу ціни ставить витрати на виробництво, то друга – корисність товару, ринковий попит на нього.

Існує також теорія ціни, яка намагається поєднати обидві ці теорії. Згідно з нею ціна повинна враховувати об'єктивну основу – витрати та суб'єктивні побажання покупця – корисність.

Що стосується досліджень основи ціни будівельної продукції, то до недавнього часу монопольною була думка, що такою основою є суспільні витрати. В останні роки з'явилися пропозиції, що при визначенні договірної ціни будівельної продукції потрібно враховувати її споживчі характеристики. Таку трансформацію думок в умовах ринку можна було б вважати прийнятною, якщо не враховувати особливості економічних відносин у будівництві, зокрема, систему замовлення будівельної продукції, за якої не виробник, а замовник (покупець) визначає, що йому потрібно, в які строки та якої якості. Ціна за цих відносин визначається задовго до наявності самого товару, і безпосередню участь у її розрахунку бере замовник. Тому в умовах існування інституту замовників, і про це свідчить досвід розвинутих ринкових країн, головним критерієм визначення ціни будівельної продукції мають бути суспільно необхідні витрати.

Інша ситуація складається, якщо замовник будівельної продукції на стадії прийняття рішення про її створення відсутній, і вона виробляється для вільного продажу на ринку. Тут на рівень ціни значно більше впливають ринковий попит, його співвідношення з пропозицією, якісні характеристики товару, тобто корисність. Крім того, споживчі характеристики будівельної продукції повинні враховуватися замовником на стадії прийняття рішення

про доцільність будівництва, при проектуванні, визначенні ефективності проекту.

Різними в економічній літературі є також думки щодо суті кошторисної вартості будівництва та договірної ціни. Поширеними були твердження, що це ідентичні категорії, що роль ціни будівельної продукції виконує кошторисна вартість будівельно-монтажних робіт. Такі твердження принижували роль договірних цін у будівництві, суперечили застосуванню при їх визначенні конкуренції, демократизації самого процесу ціноутворення. Фактично вони служили обґрунтуванням діючої системи ціноутворення, зокрема, її нормативного характеру, безальтернативності при розрахунку ціни, диктату виробника, і зумовлювали суттєві недоліки цієї системи.

За своїми методами та принципами, організацією система ціноутворення у будівництві в минулому мала затратний характер. Кошторисні нормативи, на основі яких визначались кошторисна вартість будівництва та договірна ціна, які мали враховувати суспільні витрати, були відірвані від реальних умов будівництва. Методи розрахунку накладних та інших (лімітованих) витрат, прибутку сприяли зростанню матеріаломісткості будівництва, поділу об'єктів та робіт на вигідні та не вигідні, не створювали рівних умов для діяльності різних підрядних організацій. Порядок узгодження проектної документації з підрядниками, практика її перегляду в процесі виконання робіт забезпечували монопольне положення підрядників, можливість їх впливу на збільшення вартості будівництва.

В економічній літературі аналізувались недоліки системи ціноутворення, обґрунтовувались можливі заходи щодо її вдосконалення. Проте пропозиції торкалися окремих питань, а тому при їх реалізації не вирішували проблему кардинально, сприяли вдосконаленню лише окремих елементів системи ціноутворення і на короткий час. Безумовно, в умовах централізованої системи управління вони і не могли бути іншими, оскільки вимагали б зміни самої системи.

## **Розділ 1. Система ціноутворення в будівництві**

Здобуття Україною незалежності, її курс на ринкові перетворення відкрили можливості переходу до створення якісно іншої системи ціноутворення в будівництві. Проте в перші роки суттєві зміни тут були неможливі в зв'язку з методичною, законодавчою, організаційною, психологічною неготовністю до їх проведення, а в подальшому на цей процес негативно вплинула гіперінфляція. Вона ще більше загострила недоліки системи ціноутворення, посилила її невідповідність новій економічній ситуації та підкреслила актуальність кардинального реформування.

Дослідження проблеми реформування ціноутворення в економічній літературі України не дають відповіді, якою має бути нова система ціноутворення в будівництві і що треба для цього зробити. Певну інформацію з цього питання можна одержати на основі аналізу практики ціноутворення у будівництві в країнах з ринковою економікою. При цьому слід мати на увазі, що досвід цих країн може бути використаний в Україні лише з урахуванням її рівня розвитку, законодавства, фінансових, інформаційних, кадрових можливостей, існуючої інфраструктури тощо. [1]

Ціноутворення в будівництві має свої особливості та є важливим елементом процесу будівництва. Вірно встановлені й обґрунтовані ціни, визначені нормативним методом за допомогою нормативно-законодавчої бази з питань ціноутворення в будівництві, надають можливість, з одного боку, забезпечити отримання прибутку будівельної організації та подальший розвиток з метою підвищення ефективності діяльності, а з іншого боку - дозволяють замовнику переконатися в об'єктивності й вірності визначення рівня цін на той чи інший вид робіт або об'єкт будівництва.

Система ціноутворення в будівництві базується на нормативно-розрахункових показниках і поточних цінах на трудові та матеріально-технічні ресурси. Така система регламентує формування ціни в будівництві

виключно на витратному підході до ціноутворення. Враховуючи той факт, що ключовим індикатором з визначення вартості будівництва є витрати, які мають особливий вплив на ціну продукції (будівництво), основним завданням визначення вартості будівництва є необхідність економічно обґрунтовувати та визначати перелік витрат, які правомірно включати до складу ціни будівельного об'єкта.

Основним документом що регламентує визначення вартості будівництва на сьогодні являється ДСТУ б Д. 1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва».

Цей стандарт установлює основні правила з визначення вартості нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення будинків, будівель і споруд будь-якого призначення, їх комплексів, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, а також реставрації пам'яток архітектури та містобудування (далі – будівництво). Він носить обов'язковий характер при визначенні вартості будівництва об'єктів, що споруджуються за рахунок бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії. [2]

Система ціноутворення в будівництві базується на нормативно-розрахункових показниках і поточних цінах трудових та матеріально-технічних ресурсів. Нормативними показниками є ресурсні елементні кошторисні норми. На підставі цих норм і поточних цін на трудові та матеріально-технічні ресурси визначаються прямі витрати у вартості будівництва.

Навіть поверхневий аналіз кошторисно-нормативної бази (КНБ) ціноутворення у будівництві нової редакції проведень дозволяє зробити висновок, що перевидаванні кошторисні нормативи 2012-2014р. мають незначні зміни, а видаються як новітні розробки. Деякі показники, включені в нову (КНБ) були розроблені ще в 1984 - 1991 роках (СНиП-84 і СНУ-93). Модифікована кошторисно-нормативна база не зачіпає капітальних,

концептуальних основ нормування і не міняє суть механізму адміністративного планування і управління інвестиційно - будівельною діяльністю.

Проте позитивними моментами нової кошторисно-нормативної бази та системи ціноутворення є можливість коригування окремих елементів прямих витрат.

Так наприклад, якщо внаслідок об'єктивних причин виникає необхідність заміни будь-яких матеріальних ресурсів, передбачених державними (галузевими) ресурсними елементними кошторисними нормами, на інші матеріальні ресурси, і це не призводить до зміни технології виконання робіт та показників цих норм, вартість будівельних робіт визначається за тими самими ресурсними елементними кошторисними нормами із заміненними матеріальними ресурсами.

При розрахунках вартості експлуатації будівельних машин та механізмів, якщо внаслідок об'єктивних причин (ускладнені умови виконання робіт через обмеженість території будівельного майданчика, неможливість розміщення підйомних механізмів тощо) будівельні (ремонтно-будівельні) роботи планується виконувати без застосування машин та механізмів як для внутрішньобудівельного транспортування матеріальних ресурсів (горизонтального і вертикального), так і для виконання робіт, або із застосуванням наявних у підрядній організації не передбачених нормами машин та механізмів, вартість таких робіт визначається з урахуванням змінених умов виконання робіт з відповідними технічними (у проекті виконання робіт) та економічними обґрунтуваннями.[3]

Уточнення рівня середньомісячної заробітної плати, вартість матеріальних ресурсів, вартість експлуатації будівельних машин та механізмів за одиницю часу їх застосування уточнюється відповідно до умов, передбачених договором підряду.

Розрахунок прямих витрат на всіх стадіях інвестиційного процесу (Інвесторська кошторисна документація, договірна ціна, взаєморозрахунки за об'єми виконаних робіт) виконується на підставі нормативних показників.

Розрахунок кошторисної заробітної плати виконується на підставі нормативно-розрахункових трудовитрат і вартості людино-години, яка відповідає середньому нормативному розряду робіт для ланки робітників-будівельників, монтажників та середньому нормативному розряду ланки робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів.

Вартість експлуатації будівельних машин та механізмів у складі прямих витрат підрядник визначає виходячи з нормативного часу роботи машин, необхідного для виконання обсягу робіт, що пропонується, та вартості експлуатації машин за одиницю часу їх застосування (машино-година) в поточних цінах.

Аналіз нормативної бази показав, що витрати праці по РЭСН 2000-2012 у порівнянні з ЭСН-82 і СНУ-93 збільшені в середньому на 40-80 %. Нормативний час роботи машин і механізмів по РЭСН 2000-2012 у порівнянні з ЭСН-82 і СНУ-93 збільшені в середньому на 15-30 %.

Прямі витрати у вартості будівництва визначаються за ДСТУ-Н Б Д.1.1-2. Решта витрат, які враховуються у вартості будівництва, визначаються розрахунково.

До таких витрат належать:

- загальновиробничі витрати (ЗВВ);
- витрати 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;
- витрати на підготовку 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.

Розрахунок загальноновиробничих витрат, кошторисного прибутку та адміністративних витрат будівельних організацій виконується на підставі трудомісткості робіт.

Загальноновиробничі витрати розраховують від нормативно-розрахункової кошторисної трудомісткості робіт, яка передбачається в прямих витратах і враховує трудовитрати робітників, зайнятих на будівельних роботах і на керуванні та обслуговуванні будівельних машин і механізмів

Прибуток та адміністративні витрати - розраховують від загальної кошторисної трудомісткості.

Тому збільшені в нормативній базі витрати праці призводять до зростання вартості будівництва.

Загальноновиробничі витрати на стадії інвесторської кошторисної документації розраховуються виходячи з нормативно-розрахункової кошторисної трудомісткості робіт з використанням усереднених показників додатку Б [4].

При складанні ціни пропозиції учасника конкурсних торгів, договірної ціни, при проведенні взаєморозрахунків за обсяги виконаних робіт визначають розрахунково-аналітичним методом кошти на:

– заробітну плату працівників, зазначених у додатку А, з урахуванням структурного складу організації та рівня заробітної плати, що планується отримувати на об'єкті замовлення;

– покриття решти статей ЗВВ, виходячи з витрат попереднього звітнього періоду за цими статтями, з урахуванням потужності організації та обсягу робіт, що пропонуються до виконання.

Тобто методика розрахунку вказаних витрат припускає в договірній ціні і при взаєморозрахунках фактичні витрати підрядника.

Усереднені показники ЗВВ, наведені в додатках Б та В, слугують орієнтиром і можуть використовуватися замовником для співставлення ЗВВ, обчислених в інвесторській кошторисній документації, з ЗВВ, розрахованими підрядною організацією при складанні ціни пропозиції учасника конкурсних торгів, договірної ціни.

Проте слід врахувати те, що усереднені показники для розрахунку ЗВВ і адміністративних витрат не змінювалися з 2008 р. (виключенням є Укравтодор).

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

Замовники дуже рідко використовують фактичні ЗВВ і АР підрядника, якщо вони перевищують усереднені показники.

## **Розділ 2. Укрупненні кошторисні норми у будівництві**

У сучасній системі ціноутворення усі кошторисні норми за ступенем укрупнення поділяються на елементні та укрупнені.

Якщо елементні (РЭСН, СОУ та ін.) розроблені і постійно поповнюються, то з усередненими кошторисними нормами велика проблема.

Сьогодні ж в українській кошторисній справі немає державних одиничних розцінок - будь-яка розцінка розраховується тільки в конкретному проекті, вона заснована на ринкових цінах і є сумою вартостей усіх ресурсів, склад і кількість яких на одиницю виміру кожної будівельної роботи регламентована державними або галузевими кошторисними нормами.

У цих умовах спроби застосування колишніх Укрупнених кошторисних норм у будівництві, в їх радянському ціновому контексті, відкоригованому через усереднені індекси зміни вартості будівельно-монтажних робіт і устаткування, стають ненадійними. Ці індекси приведення цін 1991-го року до цін поточним, усереднені по будівельній галузі, не відбивають реальний склад, кількості і фактичні зміни цін конкретного набору ресурсів, необхідних для спорудження певного об'єкту. Крім того, в останні десятиліття у вітчизняному будівництві широко застосовуються нові технології і матеріали, що ніяк не відбите в раніше діючих Укрупнених будівельних нормах.

В порівнянні з часом радянськими, коли для визначення вартості будівельної роботи досить було перемножити одиничну розцінку на кількість, сьогодні ж тільки для отримання самої розцінки доводиться заздалегідь виконувати з десятків арифметичних дій. Визначити вартість споруджуваного об'єкту вручну, без комп'ютера в сучасній кошторисній справі, практично, неможливо - випуск кошторисно-ресурсної документації робиться автоматизований, із застосуванням кошторисних програмних комплексів.

Початкова інформація для кошторисного програмного комплексу складає так звану інформаційну модель вартості будівництва. У ній для усіх локальних кошторисів будівництва вказані шифри застосованих кошторисних норм, задані відповідні кількості робіт і витрат, уточнені нормативні витрати ресурсів застосованих норм, приведені поточні відпускні ціни усіх ресурсів і дані для розрахунку транспортних і заготівельно-складських витрат.

Сучасним аналогом Укрупненої кошторисної ресурсної норми міг би стати файл з інформаційною моделлю, що відповідає певному конструктивному елементу або набору конструктивних елементів. У такому файлі має бути представлена уся ресурсна і цінова інформація, необхідна комп'ютерній програмі для розрахунку вартості будівництва. Ця вартість буде співвіднесена з певною кількістю одиниць виміру будівельного об'єму. Під будівельним об'ємів, залежно від виду споруди, можуть виступати м<sup>2</sup> загальної площі, м. пог. трубопроводу, к-ть учнівських місць, к-ть койко-мест, і тому подібне. Застосувавши подібну інформаційну модель вартості і задавши конкретний будівельний об'єм споруди, можна було б отримати кошторисну вартість будівництва або її укрупненого елемента.

Проте, в реальній будівельній практиці вартість будівельних робіт залежить не лише від будівельного об'єму споруди. Окрім будівельного об'єму, в інформаційній моделі вартості будівництва мають бути враховані і інші, технічні характеристики(параметри) оцінюваного об'єкту.

Та все ж завдання оперативного і достовірного прогнозування вартості будівництва цілком вирішуване. Тут просто потрібні інші, нові підходи, засновані на впровадженні таких кошторисних технологій, при яких комп'ютер задіяний не просто як швидкодіючий арифмометр і зручне сховище нормативної інформації, але і як пристрій, що має певний машинний інтелект.

На зміну Укрупненій кошторисній нормі, точніше, на зміну цілому розділу близьких за тематикою УСН, повинна прийти така комп'ютерна

інформаційна модель вартості споруди, яка могла б самостійно, автоматично реагувати не лише на її будівельний об'єм, але і на значення усіх технічних параметрів, від яких залежать необхідний склад кошторисних норм, кількості робіт і витрат і, відповідно, кошторисна вартість об'єкту. Кількість технічних параметрів тут не повинна обмежуватися, поєднання їх можливих числових значень повинні відбивати реальні конструктивні особливості оцінюваної споруди.

Іншими словами, сьогодні потрібні не просто численні кошторисні інформаційні моделі, що відповідають різним Укрупненим кошторисним нормам певного виду будівництва, а деяка «розумна», комплексна інформаційна модель набору позицій локальних кошторисів. Такий, наділений необхідним машинним інтелектом, набір позицій локальних кошторисів будівництва, орієнтований на певний об'єкт будівництва, назовемо Комплексною позицією(КП).

КП створюються не програмістами, а самими інженерами-кошторисниками на основі реальних, складених ними локальних кошторисів. У Комплексній позиції, залежно від числових значень її початкових параметрів, автоматично включатимуться або ж виключатимуться(заморожуватися) групи позицій локального кошторису, що відповідають їм, а кількості(фізичні об'єми) в цих позиціях повинні розраховуватися програмно по формулах, що враховують і заданий будівельний об'єм, і числові значення параметрів.

Кошторисний програмний комплекс повинен мати у своєму складі спеціальний сервіс, що дозволяє, перетворюючи вказані кошторисником звичайні позиції локальних кошторисів, автоматично створювати з них Комплексну позицію, надавати можливість редагувати її, підтримувати бібліотеку Комплексних позицій, обмінюватися файлами з інформаційними моделями КП.

Апарат КП був розроблений в 2008-му році в кошторисному програмному комплексі АВК-5.

Для створення нової КП інженерові-кошторисникові досить виділити усі кошторисні позиції, які повинні увійти до Комплексної Позиції, вказати її найменування, одиницю виміру будівельного об'єму і його числове значення, що відповідає виділеним позиціям, ввести необхідний склад початкових параметрів, що впливають на вартість. На основі цієї інформації програма перетворить виділені кошторисні позиції на Комплексну позицію і допоможе укладачеві наділити цю КП «інтелектом», що коректно реагує на будівельний об'єм, склад і числові значення початкових параметрів, які задаватимуться при застосуванні Комплексної Позиції. [6].

## **Висновки**

Для забезпечення інноваційного розвитку будівельної галузі необхідно постійно оновлювати та удосконалювати нормативну базу. Розроблення в Україні адаптованої до міжнародних вимог нормативної бази з питань будівництва, розв'язання проблеми підвищення технічного рівня, якості та надійності вітчизняної продукції, забезпечення її конкурентоспроможності можливе за умови визначення основних напрямів розвитку нормативного забезпечення будівництва в Україні на наступні роки.

У процесі розроблення нормативної бази з питань будівництва необхідно дотримуватися таких принципів:

- розроблення нормативної бази з питань будівництва з визначенням обов'язкових вимог до будівель, споруд, продукції будівельного призначення і врахуванням нових технологій та ефективного розвитку;

- поширення нормативної бази з питань будівництва на період життєвого циклу споруд;

- розроблення механізмів здійснення контролю за дотриманням вимог безпеки;

- удосконалення механізмів прискореного впровадження у виробництво інноваційної продукції;

- збереження у нормативній базі з питань будівництва національних архітектурно-технічних та технологічних особливостей, традиційних підходів до забудови населених пунктів;

- розроблення нормативної бази з питань будівництва для двох груп споживачів - проєктувальників і розробників програмних засобів проєктування;

- гармонізацію нормативної бази з питань будівництва та процедури оцінки відповідності будівельних виробів з нормативною базою та процедурами, що діють у технічно розвинутих країнах (регіонах);

- перегляд державних стандартів, будівельних норм і правил колишнього Радянського Союзу;
- адаптацію державних будівельних норм до нормативної бази Європейського Союзу та гармонізацію національних нормативних документів у будівництві із зазначеною базою. [7]

## Список використаної літератури

1. Беркута А.В. Система реформування ціноутворення у будівництві України. Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук. КНУБА. Київ – 2002. 22 стор.
2. ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 “Правила визначення вартості будівництва”. К. Мінрегіон України, 2013р.
3. ДСТУ-Н Б Д.1.1-2:2013 “Настанова щодо визначення прямих витрат у вартості будівництва” К., Мінрегіон України, 2013р.
4. ДСТУ-Н Б Д.1.1-3:2013 “Настанова щодо визначення загальновиборничих і адміністративних витрат та прибутку у вартості будівництва” К., Мінрегіон України, 2013р.
5. ДСТУ-Н Б Д.1.1-5:2013 “Настанова щодо визначення розміру коштів на титульні тимчасові будівлі та споруди і інші витрати у вартості будівництва” К., Мінрегіон України, 2013р.
6. Карп Б.Н. На смену укрупненным сметным нормам - комплексные позиции смет [https://stroysmeta.com.ua/readarticle.php?article\\_id=46](https://stroysmeta.com.ua/readarticle.php?article_id=46)
7. Концепція реалізації державної політики з нормативного забезпечення будівництва в Україні на період до 2015 року. КМУ Розпорядження від 14 липня 2010 р. № 1436-р. Київ.