

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ДОГОВІРНОЇ ЦІНИ В БУДІВНИЦТВІ

Вінницький національний технічний університет

Анотація

Виявлені фактори, які впливають на зміну договірної ціни. Проаналізовано зміни рівня договірних цін в будівництві протягом 2010-2018 роках. Виявлені особливості формування кошторисних статей в складі договірних цін в будівництві.

Ключові слова: тверда договірна ціна, динамічна договірна ціна, кошторисний прибуток, ризики, підрядник.

Abstract

The factors that influence the contract price change are identified. Changes in the level of contract prices in construction during 2010-2018 are analyzed. The peculiarities of formation of estimated articles in the structure of contract prices in construction are revealed.

Key words: firm contract price, dynamic contract price, estimated profit, risks, contractor.

Договірна ціна на продукцію будівництва формується генпідрядником і замовником (інвестором) із залученням субпідрядних організацій при підписанні або уточненні контрактів на підрядні роботи. Формування договірної ціни відбувається із врахуванням попиту і пропозиції на будівельну продукцію, умов, що склались на ринку праці, кон'юнктури вартості матеріалів, будівельних машин та обладнання, потреби підрядних організацій у засобах на розширене відтворення, включаючи об'єкти соціальної та виробничої інфраструктури.

Метою роботи є аналіз зміни рівня договірних цін протягом років, встановлення факторів впливу на її динаміку, визначення особливостей формування договірних цін.

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

Узгодження договірної ціни на конкурентних торгах здійснюється відповідно до діючого законодавства і діючого положення про проведення конкурсів (тендерів). Ціна тендерної пропозиції переможця тендера і є договірною ціною.

На рисунку 1 відображена динаміка будівництва по роках у Вінницькій області житлових та нежитлових об'єктів [1]. Можна зробити висновок про те, що починаючи з 2010 року вартість будівельних робіт збільшується. На це впливають збільшення вартості будівельних матеріалів, заробітної плати (від 3400 до 10000 грн. – середня зарплата в галузі будівництва). Загальна площа, прийнятих в експлуатацію житлових будинках, в 2010 році – 292 тис. м², в 2018 році – 224 тис. м².

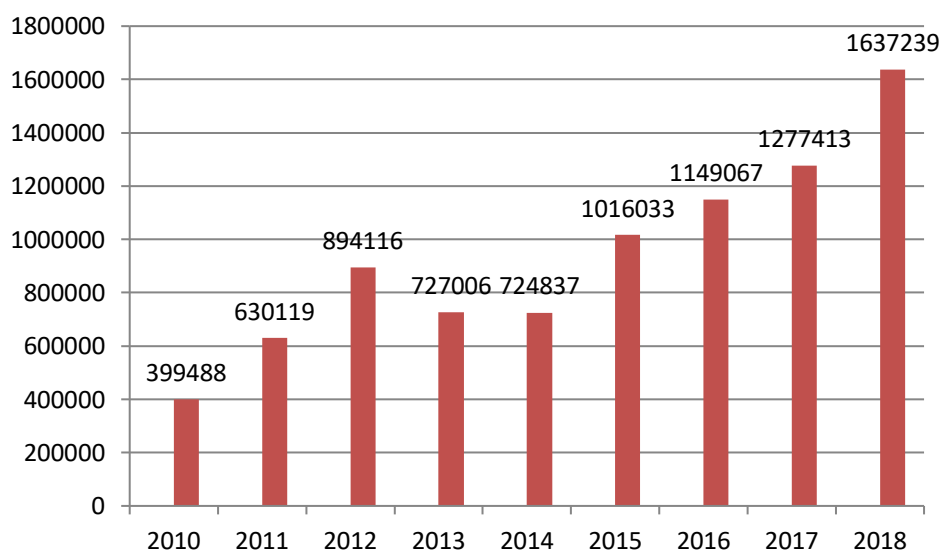


Рис. 1 – Обсяг виробленої будівельної продукції у Вінницькій області, тис. грн.

Основою для визначення договірних цін є затверджені у встановленому порядку зведені кошторисні розрахунки, локальні й об'єктні кошториси, а також кошторисні норми на конструктивні елементи і види робіт, вартісні показники продукції й послуг для будівництва відповідно до ДСТУ Б Д.1.1-1:2013[2].

До складу ціни пропозиції підрядник включає кошти, необхідні для забезпечення здійснення будівництва в цілому, а саме:

Кошти на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд, необхідних для проведення будівельних робіт, а також для обслуговування працівників будівництва в межах будівельного майданчика, які обчислюються за ДСТУ-Н Б Д.1.1-5 [3] на підставі проекту організації будівництва з урахуванням оснащення будівельної організації контейнерними і збірно-розбірними мобільними (інвентарними) будівлями та спорудами, а також можливості пристосування та використання для потреб будівництва існуючих та новозбудованих будівель і споруд сталого типу.

Кошти на виконання будівельних робіт у зимовий період, обчислюються за ДСТУ-Н Б Д.1.1-5.

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

Кошти на виконання будівельних робіт у літній період, обчислюються за ДСТУ-Н Б Д.1.1-5.

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

Кошти на покриття інших витрат визначаються обґрунтованими розрахунками на підставі положень чинного законодавства, даних проектною документацією, вихідних даних замовника щодо здійснення будівництва, умов виконання будівельних робіт, розташування майданчика будівництва стосовно місця дислокації будівельної організації тощо.

До таких коштів відносяться кошти на:

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

відрядження працівників будівельної організації на об'єкт будівництва;

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).

У ціні пропозиції підрядник враховує економічно обґрунтований прибуток, який він планує отримати від виконання робіт на об'єкті будівництва. На розмір прибутку впливає значна кількість факторів, у тому числі такі: вид будівництва; технічна та технологічна складність об'єкта будівництва, складність виконання будівельних робіт; тривалість будівництва; спосіб фінансування будівництва; кон'юнктура ринку трудових ресурсів та будівельних організацій, спроможних виконати роботи по об'єкту будівництва в даному регіоні тощо.

Розмір прибутку визначається за ДСТУ-Н Б Д.1.1-3 [4].

У ціні своєї пропозиції підрядник може враховувати кошти на покриття ризиків, пов'язаних з виконанням робіт, що пропонуються, розмір яких залежить від сукупності цілого ряду факторів, у тому числі: стадії проектування; виду будівництва; технічної та технологічної складності об'єкта будівництва, складності будівельних робіт; тривалості будівництва; способів фінансування будівництва; виду договірної ціни, що пропонується за умовами конкурсних торгів [4].

Зазначені кошти враховуються у розмірі, визначеному на підставі обґрунтованих розрахунків підрядника, виходячи з перелічених факторів. При цьому: за твердої договірної ціни-як правило, в розмірі не більш ніж 1,5%; за динамічної договірної ціни - як правило, не враховується.

Під час розгляду проектною документацією підрядник вивчає можливість виникнення ризиків для себе та, обчислюючи ціну своєї пропозиції, визначає умови, які б запобігали виникненню ризикових ситуацій або компенсували його втрати на такий випадок.

При аналізі ризиків, що можуть виникнути під час спорудження об'єкта будівництва, доцільно виділити ризики, пов'язані з проектною документацією.

Зменшення таких ризиків можливо досягти шляхом детального вивчення проектною документацією та усунення припущених помилок. Для цього підряднику доцільно обстежити будівельний майданчик з метою виявлення проблем, що можуть виникнути на будівельному

майданчику (непередбачений стан ґрунту, наявність комунікацій та споруд, не нанесених на генеральному плані, тощо), та з'ясувати із замовником усі необхідні питання.

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 робіт субпідрядників кожен з них має аналізувати власні ризики та передбачати їх компенсацію у ціні пропозиції.

До складу ціни пропозиції учасника конкурсних торгів (договірної ціни незалежно від її виду) включаються кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, призначені на відшкодування збільшення вартості трудових та матеріально-технічних ресурсів, спричинене інфляцією, яка може відбутися протягом будівництва.

До складу ціни пропозиції включаються встановлені чинним законодавством податки, збори, обов'язкові платежі, не враховані складовими вартості будівництва. Розмір цих витрат визначається, виходячи з норм і бази для їх нарахування, встановлених законодавством.

Особливості складання та узгодження договірних цін

Договірна ціна є кошторисом вартості підрядних робіт, який узгоджений замовником, і використовується при проведенні взаєморозрахунків.

Договірна ціна може встановлюватись за твердим (тверда договірна ціна) та приблизним (динамічна договірна ціна) кошторисом. Вид договірної ціни встановлюється за узгодженням сторін (замовник та підрядник) з урахуванням положень законодавства.

Тверда договірна ціна встановлюється незмінним на весь обсяг будівництва з наданням виконавцем робіт гарантій, в тому числі фінансових. Якщо в договірній ціні підрядник при обчисленні маси прибутку врахував трудовитрати на перевезення матеріальних ресурсів власним автомобільним транспортом, виготовлення окремих матеріальних ресурсів власними силами та виконання будівельних робіт власною будівельною технікою, а при виконанні робіт це не відбулося або відбулося частково, у цьому випадку маса прибутку також уточнюється виходячи з фактичних умов виконання будівельних робіт.

Взаєморозрахунки за обсяги виконаних робіт проводяться за період, встановлений в договорі (щомісячно, за етап тощо). При визначенні вартості виконаних обсягів робіт і проведенні взаєморозрахунків за виконані роботи по об'єктах будівництва, зведення яких здійснюється за рахунок державних коштів, застосовуються примірні форми первинних облікових документів «Акт приймання виконаних будівельних робіт» (примірна форма № КБ-2в) і «Довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрати» (примірна форма № КБ-3).

Висновки: Проведений аналіз зміни рівня договірних цін протягом 2010 - 2018 років у Вінницькій області, встановлені фактори впливу на її динаміку. Визначені особливості формування договірних цін в будівництві.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Головне управління статистики у Вінницькій області <http://www.vn.ukrstat.gov.ua/index.php/statistical-information/6469-1995-2010.html> (дата звернення 28.02.2020). — Назва з екрана.
2. Правила визначення вартості будівництва : ДСТУ Б Д.1.1 – 1: 2013. – [Чинний від 2014-01-01]. – К. : Держспоживстандарт України, 2014. – 88 с.
3. Настанова щодо визначення розміру коштів на титульні тимчасові будівлі та споруди і інші витрати у вартості будівництва: ДСТУ Н Б Д.1.1-5. – [Чинний від 2014-01-01]. – К. : Держспоживстандарт України, 2014. – 48 с.
4. Настанова щодо визначення загальновиробничих і адміністративних витрат та прибутку у вартості будівництва: ДСТУ Н Б Д.1.1-3. – [Чинний від 2018-16-04]. – К. : Держспоживстандарт України, 2018. – 28 с.
5. Лялюк О. Г. Теоретичні аспекти розрахунку кошторисної заробітної плати в будівництві / Лялюк О. Г., Лялюк А. О. // конференції «XLVIII Науково-технічна конференція підрозділів Вінницького національного технічного університету (13.03.2019)», Вінниця, 2019. [Електронний ресурс]. Режим доступу: м. Вінниця, 13.03.2019 - [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/index/pages/view/zbirn2018>

Лялюк Олена Георгіївна – к. т. н., доцент кафедри будівництва міського господарства та архітектури Вінницького національного технічного університету, e-mail: Lyalyuk74@gmail.com.

Лялюк Андрій Олександрович – студент факультету будівництва, теплоенергетики та газопостачання .

Lyalyuk Elena - Ph. D., assistant professor of construction of urban economy and architecture Vinnitsa National Technical University.

Lyalyuk Andrey – student, faculty of construction, heat power engineering and gas supply.