

Проектно-кошторисна документація: розбираємося з обов'язковими та іншими витратами під час будівництва

У цій статті поговоримо про перелік витрат, які передбачені зведеним кошторисним розрахунком при визначенні вартості будівництва. Дізнаємось, які витрати в проектно-кошторисній документації є обов'язковими, а які ні. Розкриємо питання врахування коштів на покриття ризиків всіх учасників будівництва та коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами на всіх стадіях будівництва.

Будівництво будь-якого об'єкта розпочинається з розроблення проектної документації, яка розробляється на підставі завдання на проектування. Замовник будівництва в завданні на проектування викладає всі необхідні вимоги для проектування та всі витрати, які необхідно сформулювати при складанні кошторисної документації, для визначення загальної вартості будівництва.

Основні вимоги стосовно розроблення проектної документації викладені у Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів № [651/19389 від 01.06.2011](#) та ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво».

Порядок розроблення проектної документації на будівництво об'єктів № [651/19389 від 01.06.2011](#) визначає процедуру розроблення проектної документації на будівництво об'єктів та поширюється на суб'єктів містобудування.

Для забезпечення проектування об'єкта будівництва **замовник повинен надати генпроектувальнику (проектувальнику) вихідні дані на проектування**. Основними складовими вихідних даних є:

містобудівні умови та обмеження;

технічні умови;

завдання на проектування.

Завдання на проектування об'єктів будівництва складається з урахуванням вимог державних будівельних норм ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» **і затверджується замовником за погодженням із генпроектувальником (проектувальником)**.

Для об'єктів нового будівництва, реконструкції, фінансування яких буде здійснюватися за рахунок державних капітальних вкладень та / або кредитів (позик), залучених державою або під державні гарантії, **завдання на проектування (коригування проекту)**

складається на підставі схваленого або відібраного в установленому законодавством порядку інвестиційного проєкту, яким обґрунтовано доцільність такого будівництва.

Завдання на проєктування визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень (вимоги нормативів з питань створення умов для безперешкодного доступу для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення зазначаються в завданні окремим пунктом).

Увага! Назва об'єкта будівництва за проєктною документацією **має відповідати** завданню на проєктування, **не змінюватися** на всіх стадіях проєктування та відображати вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) та його місце розташування.

Читайте також [«Розроблення проєктної документації по об'єкту будівництва: як правильно прописати предмет закупівлі в Прозорро?»](#).

Проєктна документація на будівництво об'єктів розробляється з урахуванням вимог:

містобудівної документації,

вихідних даних на проєктування,

дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, нормативно-правових актів з охорони праці, зокрема [Мінімальних вимог з охорони праці на тимчасових або мобільних будівельних майданчиках](#), затверджених наказом Міністерства соціальної політики України від 23.06.2017 № 1050, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 08.09.2017 за № 1111/30979, нормативних документів, обов'язковість застосування яких встановлена нормативно-правовими актами, і правил, у тому числі вимог нормативів з питань створення умов для безперешкодного доступу для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення (вимоги щодо створення умов для безперешкодного доступу для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення зазначаються в проєктній документації окремим розділом).

Зверніть увагу! Замовник будівництва в Завданні на проєктування прописує вимоги щодо розроблення розділу «Кошторисна документація», а саме які додаткові витрати проєктній організації необхідно врахувати при складанні зведеного кошторисного розрахунку (ЗКР).

Зведений кошторисний розрахунок складається на підставі [Настанови з визначення вартості будівництва](#) (далі — Настанова).

Настанова є обов'язковою для визначення вартості будівництва об'єктів, що

споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії (далі — державні кошти).

Вартість будівництва визначається:

на стадії проєктування — у складі інвесторської кошторисної документації;

на стадії визначення ціни пропозиції учасника процедури закупівель (договірної ціни, яка може встановлюватися твердою або приблизною (динамічною));

на стадії проведення взаєморозрахунків — шляхом уточнення окремих вартісних показників, визначених на попередніх стадіях, залежно від виду договірної ціни в порядку, обумовленому в договорі.

Інвесторська кошторисна документація, складена на стадії «П» (затверджувальна частина стадії РП), затверджена у складі проєктної документації, повинна достовірно визначати кошторисну вартість об'єкта будівництва та давати можливість забезпечити реалізацію рішень, що відображені у проєктній 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).

Зведений кошторисний розрахунок вартості об'єкта будівництва розробляється на стадіях ЕП, ТЕО, ТЕР, П, РП за формою, наведеною в додатку 7 до [Настанови з визначення вартості будівництва](#), схвалюється на стадіях ЕП, ТЕО, ТЕР, затверджується на стадії П (РП) в установленому порядку.

У зведеному кошторисному розрахунку вартості об'єкта будівництва кошти розподіляються по главах 1–12 [Настанови з визначення вартості будівництва](#).

Після підсумку глав 1–12 враховуються:

кошторисний прибуток;

кошти на покриття адміністративних витрат будівельних організацій;

кошти на покриття ризиків всіх учасників будівництва;

кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами;

податки, збори, обов'язкові платежі, встановлені чинним законодавством і не враховані складовими вартості будівництва.

Крім того (за наявності), за підсумком зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва зазначаються зворотні суми.

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

Кошторисна вартість об'єкта будівництва складається з:

будівельних робіт;

вартості устаткування, що монтується чи не монтується, меблів, інвентарю;

інших витрат.

Вартість об'єкта будівництва включає прямі витрати (обов'язкові) та інші витрати, які плануються на об'єкті будівництва, визначаються на підставі положень чинного законодавства, даних проєктної документації, вихідних даних замовника щодо здійснення будівництва, умов виконання будівельних робіт, розташування будівельної організації відносно будівельного майданчика тощо.

Прямі витрати враховують у своєму складі:

заробітну плату (основну та додаткову) робітників;

вартість експлуатації будівельних машин та механізмів;

вартість матеріалів, виробів, комплектів.

Решта витрат, які враховуються у вартості будівництва, визначаються розрахунково, а саме:

загальновиробничі витрати	відносяться до обов'язкових витрат та враховуються при визначенні вартості будівництва;
витрати на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд або пристосування та використання існуючих та новозбудованих будинків, будівель і споруд сталого типу	рішення щодо включення даного виду витрат при визначенні вартості будівництва визначається проєктувальником залежно від виду будівництва та необхідності їх врахування за даними ПОБ (проєкта організації будівництва);

витрати на виконання будівельних робіт у зимовий період	необхідність врахування цих коштів зазначається в складі вихідних даних на проектування;
витрати на виконання будівельних робіт у літній період	включаються до кошторисної вартості об'єкта будівництва з огляду на дані про тривалість робіт і строки їх виконання;
інші витрати замовника і підрядних будівельних організацій, пов'язані зі здійсненням будівництва	зазначаються в складі вихідних даних на проектування: а) кошти на доплати працівникам у зв'язку з втратами часу на проїзд від місця розташування будівельної організації (збірного пункту) до об'єкта будівництва і назад; б) кошти на перевезення працівників будівельних організацій автомобільним транспортом; в) кошти на відрядження працівників будівельних організацій на об'єкт будівництва; г) кошти на виконання науково-дослідних, експериментальних або дослідницьких робіт; д) кошти на здійснення науково-технічного супроводу.



витрати на утримання служби замовника	<p>зазначаються в складі вихідних даних на проектування:</p> <p>а) утримання служби замовника в розмірі 1 % від підсумку глав 1-9 ЗКР;</p> <p>б) здійснення технічного нагляду в розмірі 1,5 % від підсумку глав 1-9 ЗКР*;</p> <p>в) надання послуг інженера-консультанта за договором про надання інженерно-консультаційних послуг, залежно від етапу, на якому він залучений, у розмірі 3 % від підсумку глав 1-9 ЗКР*;</p> <p>* розмір коштів на здійснення технічного нагляду та надання послуг інженера-консультанта відповідно до цієї Наставови визначається без урахування вартості технологічного обладнання, у тому числі медичного, а також меблів та інвентарю.</p> <p>г) кошти на формування страхового фонду документації включаються в обґрунтованому замовником та проектною організацією розмірі, виходячи з обсягу документації, що закладається до страхового фонду, та вартості послуг спеціалізованих установ страхового фонду документації в розрахунку на 1 аркуш формату А4. Розмір цих коштів складає 0,06 % від підсумку глав 1-9 ЗКР. Необхідність врахування цих коштів обумовлюється завданням на проектування;</p> <p>д) кошти на проведення процедури закупівлі включаються у розмірі 0,2 % від загальної кошторисної вартості об'єкта будівництва (від підсумку за главами 1-9 ЗКР), що обумовлюється завданням на проектування;</p> <p>е) кошти на оплату послуг, пов'язаних з підготовкою до виконання будівельних робіт, їх здійсненням та введенням об'єктів в експлуатацію (у тому числі кошти на оплату послуг, пов'язаних з приєднанням об'єкта будівництва до діючих інженерних мереж), обумовлюються завданням на проектування;</p>
витрати на підготовку експлуатаційних кадрів	необхідність врахування цих коштів зазначається в складі вихідних даних на проектування;

витрати на проектно-вишукувальні роботи та авторський нагляд	необхідність врахування цих коштів зазначається в складі вихідних даних на проектування (витрат на проектні, вишукувальні роботи, експертизу враховуються на підставі Настанови з визначення вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво; авторський нагляд визначається за обґрунтованим розрахунком, складеним на підставі узгодженого із замовником плану-графіка відвідувань об'єкта будівництва, кількості спеціалістів, часу їх перебування на об'єкті та погодженого показника вартості одного людино-дня для виконання проектних робіт);
кошторисний прибуток	відноситься до обов'язкових витрат та враховується при визначенні вартості будівництва, зазначається в складі вихідних даних на проектування, залежить від класу наслідків (відповідальності) об'єктів, що входять до складу комплексу (будови), складності виконання будівельних робіт, строків будівництва, умов його фінансування, кон'юнктури ринку трудових ресурсів та будівельних організацій, спроможних виконати будівельні роботи на об'єкті будівництва тощо;
адміністративні витрати будівельних організацій	відносяться до обов'язкових витрат та враховуються при визначенні вартості будівництва, зазначаються в складі вихідних даних на проектування, визначаються на підставі показників, передбачених для відповідного класу наслідків, який відповідає сукупним показникам всіх об'єктів, що входять до складу комплексу (будови);
ризиків всіх учасників будівництва	зазначаються в складі вихідних даних на проектування;
витрати, пов'язані з інфляційними процесами	зазначаються в складі вихідних даних на проектування.

Додатково розглянемо необхідність включення коштів на покриття ризиків всіх учасників будівництва та коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами на всіх стадіях будівництва. А перед цим можете завантажити [шпаргалку щодо визначення предмета закупівель робіт, послуг з поточного ремонту, авторського та технічного нагляду](#).

Кошти на покриття ризиків всіх учасників будівництва при складанні інвесторської кошторисної документації

Кошти на покриття ризиків всіх учасників будівництва призначені на відшкодування:

збільшення об'ємів робіт, спричиненого виконанням додаткових робіт та витрат, характер і методи виконання яких не можуть бути точно визначені під час проєктування та уточнюються в процесі будівництва та виникнення додаткових витрат;

збільшення вартості об'єкта будівництва, спричиненого зміною будівельних норм та нормативних документів.

Розмір цих коштів визначається на підставі показників, які наведено в додатку 28 до Настанови, або на підставі обґрунтованих розрахунків.

Кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами при складанні інвесторської кошторисної документації

Кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, призначені на відшкодування збільшення вартості трудових та матеріально-технічних ресурсів, спричиненого інфляцією, яка може відбутися з моменту складання інвесторської кошторисної документації.

Кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, розраховуються виходячи зі строків будівництва, виду будівництва, структури робіт, вартості трудових та матеріально-технічних ресурсів, врахованих у локальних кошторисах (кошторисних розрахунках), та прогнозного зростання їх вартості, яке визначається на підставі прогнозних індексів цін виробників промислової продукції на наступні періоди, що встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Розрахований розмір цих коштів за узгодженням із замовником включається до зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва.

Кошти на страхування ризиків замовника будівництва включаються до зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва в обґрунтованих випадках за відповідними розрахунками.

До зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва включаються встановлені чинним законодавством податки, збори, обов'язкові платежі, не

враховані складовими вартості об'єкта будівництва.

Розмір цих витрат визначається виходячи з норм і бази для їх нарахування, встановлених законодавством. Формула для визначення в складі інвесторської кошторисної документації розміру коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, наведена в [листі Держбуду України від 23.10.2000 № 7/7-1083](#) та Міністерства економіки України від 24.10.2000 р. № 64-28/900, розрахована для умов розвитку економіки, коли річні індекси зміни вартості промислової продукції становлять до 10 % і мають лінійний характер. При кризових явищах в економіці коефіцієнт 0,5, передбачений указаною формулою, не повинен ураховуватися.

Також розглянемо практичну ситуацію.

Ситуація, з якою може стикнутися замовник

Які дії замовника, у разі, якщо в ПКД замовника закладено, наприклад, ризики на інфляційні процеси, а учасник пропонує у своїй ПКД ці витрати із показником «0,00», або «-»? Чи вважається це невідповідністю вимогам ПКД замовника? Чи підрядник має право закласти на це «0,00», таким чином покриваючи ці витрати за власні кошти?

Відповідь. При поданні тендерної пропозиції підрядник самостійно приймає рішення щодо включення до неї коштів на покриття ризиків, пов'язаних з виконанням будівельних робіт та коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами. Якщо підрядник не вважає за потрібне врахування цього виду витрат, це не є помилкою та не суперечить проєктній документації.

Визначення коштів на покриття ризиків, пов'язаних із виконанням будівельних робіт при складанні ціни пропозиції учасника процедури закупівлі (договірної ціни)

У ціні пропозиції учасника процедури закупівлі (договірній ціні) враховуються кошти на покриття ризиків, пов'язаних із виконанням робіт, що пропонуються, розмір яких залежить від сукупності цілого ряду факторів, у тому числі:

стадії проєктування;

виду будівництва;

технічної та технологічної складності об'єкта будівництва, складності виконання будівельних робіт;

тривалості будівництва;

способів фінансування будівництва;

виду договірної ціни, що пропонується за умовами конкурсних торгів.

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

за твердої договірної ціни — у розмірі до 1,5 %;

за динамічної договірної ціни — не враховуються.

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

Під час розгляду проєктної документації учасник процедури закупівлі (підрядник) вивчає можливість виникнення ризиків на об'єкті будівництва та при розрахунку ціни пропозиції учасника процедури закупівлі (договірної ціни) 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 проєктною документацією.

Зменшення таких ризиків можливо досягти шляхом детального вивчення проєктної документації та усунення припущених помилок.

Для цього підрядник за власною ініціативою може, наприклад, 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 проєктної документації вносяться необхідні зміни в проєктну документацію в установленому порядку. За Законом України «Про архітектурну діяльність» внесення змін до затвердженого проєкту проводиться виключно за згодою автора проєкту, а в разі відхилення від технічних умов — за погодженням з підприємствами, установами та організаціями, які надали такі технічні умови, та замовником. Компенсацію ризиків, усунути які немає можливості, можна враховувати у ціні пропозиції.

При залученні учасником процедури закупівлі (підрядником) для виконання окремих видів робіт субпідрядників кожен з них має аналізувати власні ризики та передбачати їх компенсацію у ціні пропозиції учасника процедури закупівлі (договірній ціні).

Читайте також [«Проектно-кошторисна документація та технічний нагляд на поточний ремонт: які вартісні межі застосовувати — до 100 тис. грн або до 200 тис. грн?»](#).

Визначення коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами при складанні ціни пропозиції учасника процедури закупівлі (договірної ціни)

До складу ціни пропозиції учасника процедури закупівлі (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, спричиненого інфляцією, яка може відбутися протягом будівництва.

Кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, розраховуються з огляду на строки будівництва, вид будівництва, структуру робіт, вартість трудових та матеріально-технічних ресурсів, врахованих у ціні пропозиції учасника процедури закупівлі (договірній ціні), та на прогнозні індекси цін виробників промислової продукції на наступні періоди, що встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Враховуючи усе вищезазначене, констатуємо, що такі питання досить складні та потребують специфічних знань у сфері будівництва. Тому в разі виникнення труднощів із закупівлею робіт ви можете на платній основі звернутись до Тендерного агентства «Радник», яке не відмовить вам у допомозі. Переходьте за посиланням <https://goszakupka.com.ua/> або телефонуйте +38 (044) 334 80 72!

Ще маєте нагоду завантажити [шпаргалку замовника щодо відповідальності при закупівлі будівельних робіт](#).