— з'ясувати, чи є на проектно-кошторисну документацію позитивний висновок Держукрінвестекспертизи (крім об'єктів, які включені в перелік об'єктів, для затвердження проектів будівництва яких комплексний висновок державної експертизи не є обов'язковим) з відповідними погодженнями природоохоронними, санітарними, екологічними службами;

— зіставити об'єкт будівництва і його проект з генеральним планом міста або прийнятими місцевими правилами забудови конкретного міста (населеного пункту) та землекористування;

— у разі необхідності запросити паспорт на річку або іншу інформацію (класифікатор) на водний об'єкт, за його відсутності – залучити спеціалістів з даної галузі знань;

— остаточно узагальнити результати обстеження з дослідженням усіх наявних документів на об'єкт до вимог законодавчих, нормативних актів і будівельних норм;

— скласти висновок щодо відповідності (невідповідності) забудови нормативним вимогам.

Отже, при виконанні таких досліджень експерту необхідно мати достатню кількість технічної документації на об'єкт, інших матеріалів, що його стосуються, виконати повне візуально-інструментальне дослідження об'єкта та провести ретельний аналіз і зіставлення всіх даних з відповідними нормативно-правовими й технічними нормами, у тому числі чинними на час будівництва.

***С. С. Гнєтнєв,*** науковий співробітник Харківського НДІСЕ

## ЗАГАЛЬНІ ПІДХОДИ ДО ЕКСПЕРТНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ З ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ БУДІВНИЦТВА ВІДПОВІДНО ДО СТАДІЙ ІНВЕСТУВАННЯ

*Конкретизовано підходи до визначення вартості будівництва відповідно до специфіки різних стадій інвестування.*

*Конкретизированы подходы к определению стоимости строительства в соответствии со спецификой различных стадий инвестирования.*

У широкому сенсі слова будівництво є видом діяльності, який спрямовано на створення будівель, інженерних споруд (мостів, шляхів, аеропортів), а також об'єктів, що є супутніми до них (інженерних мереж, малих архітектурних форм, гаражів і т. ін).

За ст. 1 Закону України «Про основи містобудування»: містобудування (містобудівна діяльність) – це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по

 © Гнєтнєв С. С., 2011

створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури[1].

Сфера містобудування підлягає державному контролю за забудовою територій, розміщенням і будівництвом об'єктів архітектури, додержанням суб'єктами архітектурної діяльності затвердженої містобудівної та іншої проектної документації, місцевих правил забудови населених пунктів, вимог вихідних даних, а також контролю, спрямованому на захист державою прав споживачів будівельної продукції. Будівельна діяльність пов'язана з дотриманням порядку виконання робіт, який визначається необхідністю державного контролю саме за впроваджуваними техніко-економічними рішеннями, застосовуваними способами та методами виконання робіт, їхньою доцільністю та ефективністю. Вимоги цього порядку містяться у відповідних нормативних актах України.

Завдання експерта з визначення вартості будівництва так чи інакше ґрунтується на зазначених категоріях.

Нормативні документи надають змогу виробити узагальнений підхід до вирішення конкретних завдань незалежно від призначення об'єкта будівництва, будь то спортивний майданчик, транспортна розв'язка, дитячий садок чи атомна електростанція. Загальні принципи будівництва є однаковими для будь-якого об'єкта або виду будівельних робіт (нове будівництво, ремонт, реконструкція тощо).

Основні правила визначення вартості будівництва встановлено в розд. 3 ДБН Д.1.1-1-2000 «Правила визначення вартості будівництва»[2] і вони мають обов'язковий характер при визначенні вартості будівництва, яке здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ і організацій державної власності. За ДБН Д.1.1-1-2000 під будівництвом слід розуміти:

— нове будівництво;

— розширення, реконструкцію та технічне переоснащення підприємств, будівель і споруд;

— ремонт житла, об'єктів соціальної сфери й комунального призначення та благоустрою;

— реставрацію пам'яток архітектури та містобудування.

---

[1] Про основи містобудування : Закон України від 16 лист. 1992 р. № 2781-XII // Відом. Верхов. Ради України. — 1992. — № 52. — Ст. 683.

[2] Див.: Правила визначення вартості будівництва : ДБН Д.1.1-1-2000 від 28 серп. 2000 р. № 174 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://www.budinfo.com.ua/dbn/9.htm.

Згідно з преамбулою до розд. 3 ДБН Д.1.1-1-2000 вартість будівництва визначається:

— на стадії проектування – кошторисна вартість будівництва у складі інвесторської кошторисної документації;

— на стадії визначення виконавця робіт (проведення тендера) – ціна тендерної пропозиції претендента (договірна ціна, яка може встановлюватися твердою, динамічною, періодичною – відповідно до підрозділу 3.3 ДБН Д.1.1-1-2000);

— на стадії проведення взаєморозрахунків – уточнюються окремі вартісні показники, визначені на попередніх стадіях, залежно від виду договірної ціни в порядку, зумовленому контрактом.

За п. 2.3.4 ДБН Д.1.1-1-2000 при розробленні передпроектної документації (техніко-економічні обґрунтування інвестицій і ескізні проекти) також визначається вартість будівництва та складаються локальні, об'єктні розрахунки й зведений розрахунок вартості будівництва. Зазначені розрахунки складаються за відповідними формами кошторисної документації. Така вартість називається розрахунковою. При цьому склад інвесторської кошторисної документації може бути скороченим порівняно зі стадією проектування за умови забезпечення достовірності визначення вартості будівництва.

Треба також додати, що за п. 1.2.2 Д.1.1-1-2000 загальнодержавні будівельні кошторисні нормативи є обов'язковими для застосування всіма організаціями, установами та підприємствами незалежно від їхньої відомчої належності й форм власності при визначенні вартості будов (об'єктів), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ і організацій державної власності. Отже, кошториси повинні складатися виключно із застосуванням ресурсних елементних кошторисних норм на будівельні роботи (РЕКН, РЕКНМУ, РЕКНр, РЕКНрв, РЕКНпн), які містяться у відповідних ДБН або ДСТУ.

Наведені положення підлягають застосуванню при проведенні судової будівельно-технічної експертизи. Залежно від поставленого завдання експерт повинен визначити вартість будівництва відповідно до конкретної стадії. При цьому він мусить визначитися із застосуванням саме відповідної стадії інвестування, виходячи з обставин справи та поставленого завдання.

За п. 1.1.1 ДБН Д.1.1-1-2000 основним завданням кошторисного нормування й ціноутворення в будівництві є забезпечення через систему ціноутворення в будівництві визначення вартості будівництва на всіх стадіях інвестування. Отже, будь-яке завдання з визначення вартості будівництва може бути вирішеним за передбаченими нормативом стадіями за умови правильного визначення відповідної стадії.

*Визначення вартості будівництва на передпроектній стадії.* Як уже зазначалося, вартість ремонтів житла також входить до сфери ціноутворення в будівництві, яка регламентується ДБН

Д.1.1-1-200. Згідно з вимогами спільного листа Держбуду України і ДК України з ЖКГ[1] вартість ремонту житла встановлюється за Правилами визначення вартості будівництва ДБН Д.1.1-1-2000.

За п. 9 постанови Пленуму Верховного Суду України від 27 березня 1992 р. № 6[2] необхідно враховувати, що відшкодування шкоди шляхом покладення на відповідальну за неї особу обов'язку надати річ того самого роду і якості, виправити пошкоджену річ, іншим шляхом відновити попереднє становище в натурі застосовується, якщо за обставинами справи цей спосіб відшкодування можливий. Коли відшкодування шкоди в натурі неможливе, потерпілому відшкодовуються в повному обсязі збитки відповідно до реальної вартості на годину розгляду справи втраченого майна, робіт, які необхідно провести.

Розмір матеріального збитку – це розмір витрат на виконання ремонтно-будівельних робіт з урахуванням вартості використаних матеріалів, конструкцій, виробів, а також фізичного зносу на момент події. Отже, матеріальна шкода, наприклад, від залиття квартири або пожежі може бути встановлена шляхом визначення розрахункової вартості робіт, які необхідно провести для приведення об'єкта в стан, який був до пошкодження.

За п. 2.2.1 ДБН Д.1.1-1-2000 локальні кошториси є первинними кошторисними документами та складаються на окремі види робіт і витрат по будівлях і спорудах або по загальномайданчикових роботах на підставі обсягів, що визначилися при розробленні робочої документації (робочих креслень). Слід ураховувати, що розрахунок матеріальної шкоди, який проводить судовий експерт, складається на основі розмірів, визначених за обмірами при проведенні натурного огляду (локальний кошторисний розрахунок), а не за проектом («Локальний кошторис»). Тобто, кошторисна документація в цьому разі визначає повні витрати на проведення будівельних робіт з відновлення попереднього стану об'єкта, включаючи додаткові витрати, серед яких обов'язково необхідно врахувати такі витрати:

— кошторисний прибуток;

— пов'язані з розробленням проекту та його експертизи (за відповідних умов);

---

[1] Див.: Щодо складу проектно-кошторисної документації на капітальний та поточний ремонт житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення та благоустрою, затвердження проектно-кошторисної документації і визначення вартості ремонтів на всіх стадіях їх здійснення : лист Державного комітету України з будівництва та архітектури і Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 24 лют. 2005 р. № 7/8-134 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://zakon.nau.ua/doc/...

[2] Див.: Про практику розгляду судами цивільних справ за позовами про відшкодування шкоди : постанова Пленуму Верховного суду України від 27 берез. 1992 р. № 6 (зі змінами, унесеними постановами від 8 лип. 1994 р. № 7 і від 30 верес. 1994 р. № 11) [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main...

— пов'язані з авторським і технічним наглядом (у складі робіт з капітального ремонту);

— на передбачення інфляційних процесів;

— на покриття адміністративних витрат;

— комунальний податок;

— податок на додану вартість;

— інші невиробничі витрати відповідно до специфічних умов будівництва.

*Установлення вартості будівництва на стадії визначення виконавця робіт* (договірної ціни). При розрахунку договірної ціни необхідно здійснити розрахунок вартості робіт, зазначених у кошторисній документації визначення вартості будівництва, яка є невід'ємним додатком до відповідного договору підряду. У ціні пропозиції претендент (підрядник) визначає вартість підрядних робіт, які пропонуються до виконання. Зрозуміло, що договірна вартість встановлюється тільки стосовно робіт, передбачених проектом, які підрядник зобов'язується виконати.

До складу цієї вартості підрядник включає як безпосередні, так і супутні витрати (прямі й загальновиробничі) на будівництво об'єкта замовлення, прибуток, кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій, кошти на покриття ризику у випадках, передбачених у п. 3.2.13 ДБН Д.1.1-1-2000, кошти на сплату податків, зборів, обов'язкових платежів.

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

До супутніх витрат належать кошти, які підрядник планує витрачати на будівництво в цілому, як прямі, так 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 і літній періоди, якщо таке планується проектом організації будівництва.

У разі необхідності включаються також кошти на:

— перевезення працівників будівельно-монтажної організації автомобільним транспортом;

— відрядження працівників будівельно-монтажної організації на будову;

— перебазування структурного виробничого підрозділу будівельно-монтажної організації;

— доплати працівникам у зв'язку з втратами часу на проїзд від місця розміщення будівельно-монтажної організації (збірного пункту) до об'єкта будівництва і назад та ін.

У свою чергу безпосередні та супутні витрати поділяються за такими видами робіт і витрат: будівельні роботи; роботи з монтажу устаткування (монтажні роботи); інші витрати. За умовами, запропонованими замовником, можуть також включатися витрати з придбання та доставлення устаткування на будову. При цьому треба врахувати, що за п. 3.1.10.1 ДБН Д.1.1-1-2000 поточні ціни на трудові та матеріально-технічні ресурси в інвесторській кошторисній документації приймаються за вихідними даними замовника або за його дорученням з інших джерел (у тому числі за усередненими даними Держбуду). За п. 3.3.4 цього нормативу при погодженні договірної ціни замовник, розглядаючи її складові, перевіряє вартість матеріальних ресурсів, яка не повинна перевищувати тієї, що склалася в регіоні за цінами виробників, крім випадків, підтверджених відповідними обґрунтуваннями та розрахунками.

До таких випадків, зокрема, належать: особливі вимоги до технічних характеристик та якості матеріалів, виробів і конструкцій; технологічні умови здійснення будівництва.

Отже, у разі, коли відсутні вихідні дані замовника, при визначенні вартості будівництва шляхом складання кошторисної документації поточні ціни на трудові та матеріально-технічні ресурси слід застосовувати усереднені дані Держбуду України з урахуванням вимог п. 3.3.4 ДБН Д.1.1-1-200.

*Визначення вартості будівництва на стадії проведення взаєморозрахунків за виконані роботи.* При визначенні вартості будівництва закінченого будуванням об’єкта слід ураховувати положення п. 3.3.12 ДБН Д.1.1-1-2000, за яким незалежно від виду договірної ціни та способів взаєморозрахунків при виявленні в розрахунках за виконані роботи (форми № КБ-2в «Акт приймання виконаних підрядних робіт» і № КБ-3 «Довідка про вартість виконаних підрядних робіт та витрати, які були відповідно оформлені та оплачені за попередні періоди») безперечних помилок і порушень чинного порядку визначення вартості будівництва загальна вартість виконаних підрядних робіт підлягає уточненню з моменту виявлення зазначених помилок. Отже, при цьому слід керуватися видами й обсягами робіт, зазначеними в актах приймання виконаних підрядних робіт (у разі їхньої відповідності фактично виконаним видам і обсягам робіт, а також застосованим матеріалам та іншим ресурсам) із застосуванням цін на трудові та матеріально-технічні ресурси, які зазначені у відомостях ресурсів, що надаються до конкретних актів приймання виконаних підрядних робіт.

Підсумовуючи викладене, можна зазначити таке. При виконанні експертиз необхідно враховувати, що вартість будівництва залежить від специфіки, яка відповідає конкретній стадії його інвестування, і відображає:

— на передпроектній стадії – визначення видів робіт і їхніх

обсягів за безпосередніми обмірами та відповідними розрахунками (наприклад, за дефектними актами), що дає змогу довгостроково планувати інвестиції (кошторисна документація на основі визначених видів робіт і їхніх обсягів, зазначених у локальному кошторисному розрахунку);

— на стадії проектування – загальну вартість усіх будівельних робіт та інших витрат, пов'язаних з будівництвом об'єкта, що надає проектну вартість будівництва для планування інвестування на один рік за проектними розрахунками всіх необхідних ресурсів (кошторис у складі проектної документації має переглядатися щорічно);

— на стадії визначення виконавця робіт – договірну вартість видів робіт, які згоден виконати підрядник із всього загалу робіт, передбачених проектом (кошторисна документація на основі визначених видів робіт і їхніх обсягів, зазначених у локальному кошторисі);

— на стадії проведення взаєморозрахунків за виконані підрядні роботи – вартість робіт відповідно до їхнього фактичного виконання, яке може відрізнятися від договірних видів і обсягів робіт (кошторисна документація на основі визначених видів робіт і їхніх обсягів, зазначених в акті приймання виконаних підрядних робіт).

Урахування наведених положень при виконанні експертиз сприятиме більш повному та об'єктивному дослідженню.