

№358 від 21.08.2014р. [Електронний ресурс]. - (Чинна постанова). - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/358-2014-%D0%BF>

2. Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна”. Постанова №1442 від 28.10.2004р. [Електронний ресурс]. - (Чинна постанова). - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>

3. Збірник укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд [Текст]. - Видання офіційне. - Держжитлокомунгосп України. - Київ, 2004. – С. 240.

4. Наказ Фонду державного майна України, Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства „Про затвердження Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва” №2929/227 від 23.12.2004р. [Електронний ресурс]. - (Чинний наказ). - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0054-05/page>

5. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://www.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/3689/indeksy10_2014.pdf

6. Чуб В.Ф., Шапошнікова І.О., Дворнік В.В. Щодо нормативної бази для оцінки вартості відтворення малоповерхових житлових будинків / Держ. Інформ. Бюл. про приватизацію. - 2005. - №1. - С.29 - 32.

АННОТАЦИЯ

Рассмотрены методы оценки стоимости малоэтажных жилых домов. Исследованы существующие проблемы, которые влияют на качество оценки стоимости малоэтажных жилых домов. Выявлены основные предпосылки совершенствования оценки затратным методом в современных рыночных условиях

Ключевые слова: малоэтажное жилищное строи-тельство, рынок недвижимости, оценка недвижимости, метод сравнения продаж, затратный метод.

ANNOTATION

Presented major methods of evaluation of low-rise residential buildings. Investigated the existing problems that affect the quality of the valuation of low-rise residential buildings. Described the basic provisions to improve the assessment cost method in current market conditions.

Keywords: low-rise housing construction, real estate market, evaluation of the real estate, method of sales comparison, cost method.

УДК 69.003.12

Т.Ю.Цифра, КНУБА, м. Київ

ФОРМУВАННЯ ПОЧАТКОВОЇ МАКСИМАЛЬНОЇ ЦІНИ КОНТРАКТУ ПРИ БУДІВНИЦТВІ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

В статті визначено основні та керовані фактори, що впливають на початкову максимальну ціну контракту при будівництві доступного житла. Запропоновано формулу визначення такої ціни.

Ключові слова: доступне житло, початкова максимальна ціна, будівельний контракт, основні фактори, керовані фактори

Управлінський вплив на доступність житла передбачає системний підхід щодо впровадження заходів, сформованих в дієвий механізм на основі регулювання чинників, що безпосередньо впливають на формування його вартості. Першочергового виконання потребують наступні завдання [1]:

- підтримка на державному рівні вітчизняних виробників будівельних матеріалів, продукція яких буде спрямована виключно в сегмент доступного житла. При цьому, має відбуватися постійний моніторинг цін на відповідні групи будівельних матеріалів в регіональному розрізі;

- ліквідація корупційної складової, яка може виникати при використанні ресурсу, що знаходиться виключно у муніципальному розпорядженні (земельні ділянки, дозвільна документація тощо)

- державне замовлення на будівництво доступного житла.

Проблемам сучасних уявлень про розвиток, вдосконалення і методичний підхід до державного будівельного замовлення присвячені численні дослідження, здійснені такими вітчизняними науковцями, як В.І. Анін, О.А. Бондар, Н.О. Борисова, І.В. Вахович, А.Ф. Гойко, О.В. Дикий, К.В.Ізмайлова, Г.В. Лагутін, В.В. Луць, О.М.Непомнящий, Н.І.Олійник, В.О. Поколенко, Г.М. Рижаківа, О.С. Рубцова, В.А. Скакун, О.А. Тугай. Низка зарубіжних вчених А.Н. Асаул, В.О. Белов, М.І. Брагінський, І.Л. Брауде, В.В. Вітрянський, Б.М. Годунова, К.О. Граве, В.П. Грибанова, О. В. Дзери, О.С. Йоффе, В.М. Коссака, Н.С. Кузнецова, Л.А. Лунца, Д. І. Мейер, І.Б. Новицький, В.А. Ойгензіхт, О.А. Підпригори, І.В. Спасибо-Фатєєва, Є.О. Суханова, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, З.М. Фаткудінова, Є.О. Харитінова, В.Ф. Чигира, Г.Ф. Шершеневича та

інших вчених, роботи яких характеризуються в основному акцентом на правовій основі та антикорупційних заходах, інформаційній прозорості, специфіці економіки, організації, менеджменту, маркетингу тощо. Незважаючи, на досить високий ступінь опрацьованості окремих питань з удосконалення системи державного замовлення і наявність різноманітних методичних підходів до формування початкової максимальної ціни контракту при будівництві доступного житла все ж залишається ряд не вирішених проблем, що і визначило мету і завдання статті.

Під державним замовленням будівництва доступного житла розуміється організаційний процес з придбання прав власності на будівельні, монтажні роботи і послуги, що задовольняють державні потреби. Таким чином, державне будівельне замовлення реалізується у форматі взаємодії державного замовника з учасниками інвестиційно-будівельної діяльності (інвесторами, забудовниками, проектувальниками, підрядними будівельними організаціями, виробниками будівельних матеріалів, девелоперськими та інжиніринговими компаніями тощо) на основі договірних відносин. Реалізація функціональних блоків державного будівельного замовлення передбачає наступний алгоритм дій (рис. 1.)



Рис. 1. Алгоритм реалізації державного замовлення доступного житла

Аналізуючи досвід зарубіжних країн, виникає потреба прийняття закону про контрактну систему в Україні. Аналіз ступеня розроблення проблеми державних закупівель будівельної продукції [2], як

основної функції контрактної системи в будівництві, показав, з одного боку, фрагментарність уявлень про ефективність контрактної системи, ефективність якої або зводиться до економії бюджетних ресурсів за рахунок зниження ціни контракту [3], або розглядається з позицій ефективності інвестиційно-будівельного проекту як об'єкта державного будівельного замовлення. Така ситуація вимагає розроблення нового підходу до формування початкової максимальної ціни контракту державного замовлення при будівництві в умовах доступності.

У структуру початкової максимальної ціни контракту державного замовлення при будівництві доступного житла (далі - ПМЦКДЖ) входять так звані основні витрати, які включають в себе: витрати на підготовку території будівництва; основні об'єкти будівництва (вартість будівельних матеріалів, витрати на експлуатацію будівельних машин і механізмів, заробітну плату робітників будівельників); об'єкти енергетичного і транспортного господарства; об'єкти інженерної інфраструктури, благоустрій та озеленення території; додаткові, лімітовані і непередбачені, а також витрати на будівельний контроль та нагляд. Будівельна практика показує, що при реалізації інвестиційно-будівельного проекту підрядники змушені знижувати основні витрати за рахунок якості та кількості застосовуваних будівельних матеріалів, низької кваліфікації робочої сили, мало-ефективних і не сучасних технічних засобів, що приводить до зниження якості виконуваних робіт [5]. І як наслідок, відбувається зниження темпів і якості інвестиційно-будівельних проектів у будівельній галузі.

У визначенні початкової максимальної ціни контракту при будівництві доступного житла слід виділити дві групи складових: основні і керовані. Основні складові (фактори) утворюють малорухливу компоненту у складі ПМЦКДЖ, яка розраховується на основі нормативних витрат кошторисних методом розрахунку вартості. Керовані складові (фактори) утворюють динамічну компоненту, яка володіє більшою мінливістю за рахунок якісних і відповідних їм кількісних складових.

До основних факторів віднесемо всі витрати, що відповідають главам зведеного кошторисного розрахунку, який складений відповідно до вимог ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення кошторисної вартості будівництва». У результаті проведеного дослідження запропоновано перелік витрат, які можуть бути віднесені до керованих, а саме:

- вартість земельної ділянки;

- витрати на підключення об'єкта до інженерних і транспортних мереж;
- витрати на соціальну інфраструктуру;
- витрати на подолання адміністративних бар'єрів;
- витрати на забезпечення гарантійного

терміну експлуатації об'єкта;

- витрати життєвого циклу об'єкта.

У таблиці 1 представлений набір показників у складі керованих факторів, що визначають доступність житла.

Таблиця 1

Якісні та кількісні показники у складі керованих факторів, які визначають доступність житла

№	Фактор		Кількісні складові (показники)		Якісні складові (коригувальні показники)			
1	F_1	Вартість земельної ділянки	F_{11}	Вартість земельної ділянки $F_{11} = V^K \cdot S$ V^K – кадастрова вартість одиниці площі S – площа ділянки	K_1^G	Коефіцієнт зручності розташування		
					K_2^G	Коефіцієнт цільового використання		
					K_3^G	Коефіцієнт урахування ринкових умов		
					K_4^G	Коефіцієнт наявності існуючої транспортної мережі		
2	F_2	Витрати на підключення об'єкта до інженерних мереж	F_{21}	Вартість підключення об'єкта за видами інженерних комунікацій	K_1^{IT}	Коефіцієнт обліку підведення інженерних комунікацій до об'єкта		
					K_1^{IT}	з електропостачання		
					K_2^{IT}	з гарячого водопостачання		
					K_3^{IT}	з холодного водопостачання		
					K_4^{IT}	з водовідведення		
					K_5^{IT}	з тепlopостачання		
K_6^{IT}	з газопостачання							
3	F_3	Витрати на соціальну інфраструктуру	F_{31}	вартість робіт зі створення об'єктів соціальної інфраструктури	K^U	коефіцієнт наявності об'єктів соціальної інфраструктури		
4	F_4	Витрати на подолання адміністративних бар'єрів	F_{41}	вартість надання послуг із проходження процедур узгодження документації:		коефіцієнти узгодження		
						на передпроектній стадії	K_1^A	коефіцієнт узгодження на передпроектній стадії
					F_{42}	на стадії узгодження проектної документації (ПКД)	K_2^A	коефіцієнт узгодження ПКД
					F_{43}	на стадії будівництва	K_3^A	коефіцієнт узгодження на стадії будівництва
			F_{44}	на стадії здачі об'єкта в експлуатацію	K_4^A	коефіцієнт узгодження на стадії здачі об'єкта в експлуатацію		
5	F_5	Витрати на забезпечення гарантійного терміну експлуатації об'єкта	F_{51}	Вартість заходів з підготовки об'єктів нерухомості до здачі в експлуатацію	K^C	коефіцієнт обліку порушень нормальної експлуатації об'єктів		
6	F_6	Витрати життєвого циклу об'єкта	F_{61}	Витрати життєвого циклу об'єкта	K^P	коефіцієнт післягарантійного обслуговування		

Ці фактори безпосередньо впливають на формування початкової максимальної ціни контракту при будівництві доступного житла і окремо кошторисними нормами не враховуються, але мають величезний вплив на кінцевий результат формування ціни.

Це розподілення дозволить маніпулювати керованою частиною у складі початкової максимальної ціни контракту і тим самим оптимізувати витрати, а також спростить ведення бухгалтерського та управлінського обліку на будівельному підприємстві.

Початкова максимальна ціна контракту

(ПМЦКДЖ) формується виходячи з основних і керованих складових, визначається за формулою (1):

$$W = B + F \tag{1}$$

$$B = \sum_{k=1}^{10} B_k, F = \sum_{j=1}^6 F_j, \tag{2}$$

де W - стартова вартість контракту (без урахування ПДВ) ПМЦКДЖ

B- частина ПМЦК, що розраховується за основним факторам,

F- частина ПМЦК, що розраховується за керованими чинниками,

V_i - основні фактори,
 F_j - керовані фактори.

Розрахунок значень основних складових у стартовій вартості контракту здійснюється на основі проектно-кошторисного методу. Розрахунок значень керованих складових (показників) виконується виходячи з розрахункових параметрів.

Кількісні показники у складі керованих складових встановлюються у відсотковому відношенні від кв. м і орієнтуються на статистичні дані. За кількісними показниками встановлюються діапазони, які приймаються в розрахунок.

Вагові коефіцієнти якісних показників встановлюються виходячи з експертної оцінки і емпіричних даних.

Залежність початкової максимальної ціни контракту від інтегрального якісного показника наведена на рис.2.

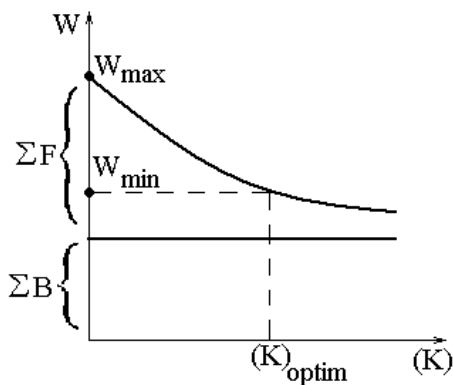


Рис.2. Залежність початкової максимальної ціни контракту від інтегрального якісного показника

Виявлено, що у складі ПМЦКДЖ присутні основні та керовані складові, які змінюють ціну контракту, не надаючи негативного впливу на інші фактори реалізації державного будівельного замовлення будівництва доступного житла, на відміну від існуючої системи визначення кошторисної вартості.

Висновки. Розроблені методичні основи формування початкової максимальної ціни контракту реалізації інвестиційно-будівельних проектів на основі основних і керованих складових в умовах розвитку інноваційної спрямованості існуючої системи державного будівельного замовлення будівництва доступного житла складуть основу розроблення контрактної системи.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Про схвалення Концепції Державної цільової соціально - економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009

- 2016 роки [Електронний ресурс] : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 2008 р. №1406-р. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1406-2008-%F0>.

2. Про здійснення державних закупівель: Закон України: від 10 квітня 2014 року № 1197-VII // Відомості Верховної Ради України. – 2014. – № 24. – Ст.883.

3. Влялько І.В. Правове регулювання державних закупівель в ЄС: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.11 / І.В. Влялько ; Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. — К., 2009. — 20 с. — укр. — Режим доступу: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?Z21ID=&I21DBN=ARD&P21DBN=ARD&S21STN=1&S21REF=10&S21FMT=fullwebr&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=A=&S21COLORTERMS=1&S21STR=%D0%92%D0%BB%D1%8F%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D0%BE%20%D0%86.%D0%92.\\$](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?Z21ID=&I21DBN=ARD&P21DBN=ARD&S21STN=1&S21REF=10&S21FMT=fullwebr&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=A=&S21COLORTERMS=1&S21STR=%D0%92%D0%BB%D1%8F%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D0%BE%20%D0%86.%D0%92.$)

4. Гойко А.Ф., Л.В. Сорокіна, Скакун В.А. Управління бізнес-процесами як важливий чинник підвищення якості продукції будівництва / В.А.Скакун, Л.В.Сорокіна, А.Ф.Гойко // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2008. – Вип. 18. – С. 150–158.

5. Інноваційні концептуальні та формально-аналітичні інструменти обґрунтування, підготовки та впровадження будівельних інвестиційних проектів : монографія / В. О. Поколенко, С. А. Ушацький, Г. В. Лагутін, О. А. Тугай, Н. О. Борисова, О. С. Рубцова; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. - К. : Вид-во Європ. ун-ту, 2008. - 208 с. - Бібліогр.: с. 202-205. - укр.

АННОТАЦІЯ

В статті определены основные и управляемые факторы, влияющие на начальную максимальную цену строительного контракта при строительстве доступного жилья и предложено формулу определения такой цены.

Ключевые слова: доступное жилье, начальная максимальная цена строительного контракта, основные и управляемые факторы

ANNOTATION

The paper identifies the main factors controlling and influencing the initial maximum price construction contract in the construction of affordable housing and proposed a formula for determining that price.

Key words: affordable housing, the initial maximum price construction contract, and the main control factors.