

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Факультет будівництва та транспорту
Кафедра будівництва та експлуатації будівель, доріг та транспортних споруд

До захисту
Допускається
Завідувач кафедри
Будівництва та експлуатації
будівель, доріг та транспортних споруд _____
О. С. Савченко

«___»_____2026р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
за другим рівнем вищої освіти

На тему: «Вплив економічних регіональних чинників на формування договірної ціни в будівництві»

Виконав (ла)

О. М. Рудиченко

(підпис)

(Прізвище, ініціали)

Група

ЗПЦБ 2401м

(Науковий)
керівник

Л. О. Богінська

(підпис)

(Прізвище, ініціали)

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кафедра: Будівництва та експлуатації будівель, доріг та транспортних споруд
Спеціальність: 192 "Будівництво та цивільна інженерія"

ЗАВДАННЯ

НА МАГІСТЕРСЬКУ КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ

Рудиченко Олександр Миколайович

Тема роботи: Вплив економічних регіональних чинників на формування договірної ціни в будівництві

Затверджено наказом по університету № _____ від "___" ___ 2025р.
Строк здачі студентом закінченої роботи: "___" _____ 2026 р.

Вихідні дані до роботи:

Дані інженерно-геологічних вишукувань, типові проекти, завдання проектування _____

4.Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, що підлягають розробці)

Розділ 1. Загальна характеристика роботи, Розділ 2. Бібліографічний огляд досліджень, 2.1 Основи формування договірної ціни в будівництві, 2.2 Формування договірної ціни в будівництві, Розділ 3. Вплив економічних регіональних чинників на формування договірної ціни в будівництві, 3.1 Географічні та адміністративні чинники впливу на формування договірної ціни, 3.2 Методика формування договірної ціни, 3.3 Порядок застосування договірної ціни, Список використаних джерел

5. Перелік графічного та або мультимедійного матеріалу (з вказівкою обов'язкових креслень)

14 слайдів мультимедійного матеріалу

| | | |
|---------------------------------------|----------|----------------------|
| Керівник : | | Л. О. Богінська |
| | (підпис) | (Прізвище, ініціали) |
| Консультант | | Л. О. Богінська |
| | (підпис) | (Прізвище, ініціали) |
| Завдання прийняв до виконання: | | |
| Здобувач | | О. М. Рудиченко |
| | (підпис) | (Прізвище, ініціали) |

Анотація

Рудиченко Олександр Миколайович «Вплив економічних регіональних чинників на формування договірної ціни в будівництві» – Кваліфікаційна робота магістра на правах рукопису.

Кваліфікаційна робота магістра за спеціальністю 192 «Будівництво та цивільна інженерія». – Сумський національний аграрний університет, Суми, 2026.

Робота складається із змісту, загальної характеристики роботи та її кваліфікаційних ознак, огляду досліджень за обраною темою, розділів основної частини, висновків за результатами МКР (українською та англійською мовами).

Сформульовано мету, задачі, об'єкт та предмет дослідження, методи наукового дослідження.

У дослідженні розглядаються економічні, організаційні та регуляторні засади формування договірних цін у будівництві в сучасних ринкових умовах. Актуальність теми визначається зростаючою складністю будівельних процесів, підвищенням вартості матеріально-технічних ресурсів та необхідністю створення прозорих механізмів, що забезпечують економічну надійність інвестиційної та підрядної діяльності. Особлива увага приділяється ролі регіональних факторів, які суттєво впливають на ціноутворення через коливання логістичних витрат, доступність будівельних матеріалів, умови ринку праці та кліматичні обмеження, що впливають на тривалість і вартість будівельних робіт.

Методологічна база дослідження включає економічний та порівняльний аналіз, системно-структурну та нормативну оцінку, а також прогнозні підходи, пов'язані із застосуванням дефляторних індексів та регіональних коефіцієнтів коригування витрат. Ці методи дозволяють перетворити розрахункові базові ціни в поточні показники витрат з урахуванням регіональних ринкових коливань та інфляційних тенденцій протягом очікуваного періоду будівництва.

Наукова та технічна новизна дослідження полягає у з'ясуванні функціонального зв'язку між договірним ціноутворенням та регіональними умовами будівництва, інтеграції регіональної коригування витрат у формули

ціноутворення та розробці єдиного концептуального підходу до ціноутворення, що відображає динамічні ринки ресурсів, місцеві нормативно-правові рамки та територіальні економічні розбіжності. Дослідження пропонує модель, в якій договірне ціноутворення включає регіонально диференційовані коригувальні коефіцієнти, що підвищує точність прогнозування та зменшує фінансові ризики для учасників будівельних проектів.

Ключові слова: договірна ціна, ціноутворення, регіональні умови.

Список публікацій та/або виступів на конференціях студента:

1. Рудиченко О. М. Вплив регіональних економічних чинників на формування договірної ціни в будівництві// Матеріали 87-ї Міжнародної наукової конференції студентів університету, 7– 11 квіт. 2025 р. Харків, 2025.

В додатках наведено тези конференції, альбом слайдів мультимедійної презентації.

Структура роботи.

Робота складається з основного тексту на 42 сторінках, у тому числі 3 таблиць, 2 рисунків. Текст роботи містить загальну характеристику роботи, 3 розділи, висновки і рекомендації за результатами роботи, список з 12 використаних джерел. Графічна частина складається з 14 слайдів мультимедійної презентації.

Abstracts

Oleksandr Rudychenko “The Influence of Regional Economic Factors on the Formation of Contract Prices in Construction.” Master's thesis (manuscript).

Master's thesis in the specialty 192 “Construction and Civil Engineering.” – Sumy National Agrarian University, Sumy, 2026.

The thesis consists of a table of contents, a general description of the thesis and its qualification characteristics, a review of research on the chosen topic, sections of the main part, and conclusions based on the results of the MCR (in Ukrainian and English).

The purpose, objectives, object, and subject of the research, as well as the methods of scientific research, are formulated.

The study examines the economic, organizational, and regulatory foundations of contract price formation in construction in modern market conditions. The relevance of the topic is determined by the growing complexity of construction processes, the increase in the cost of material and technical resources, and the need to create transparent mechanisms that ensure the economic reliability of investment and contracting activities. Particular attention is paid to the role of regional factors that significantly affect pricing due to fluctuations in logistics costs, the availability of construction materials, labor market conditions, and climatic constraints that affect the duration and cost of construction work.

The methodological basis of the study includes economic and comparative analysis, systemic-structural and regulatory assessment, as well as forecasting approaches related to the use of deflator indices and regional cost adjustment coefficients. These methods allow converting calculated base prices into current cost indicators, taking into account regional market fluctuations and inflationary trends during the expected construction period.

The scientific and technical novelty of the study lies in clarifying the functional relationship between contractual pricing and regional construction conditions, integrating regional cost adjustments into pricing formulas, and developing a unified conceptual approach to pricing that reflects dynamic resource markets, local regulatory

frameworks, and territorial economic disparities. The study proposes a model in which contractual pricing includes regionally differentiated adjustment factors, which increases the accuracy of forecasting and reduces financial risks for participants in construction projects.

Keywords: contract price, pricing, regional conditions.

List of student publications and/or conference presentations:

1. O. Rudychenko The influence of regional economic factors on the formation of contractual prices in construction// Materials of the 87th International Scientific Conference of University Students, April 7–11, 2025. Kharkiv, 2025.

The appendices contain the conference abstracts and a slide album of the multimedia presentation.

Structure of the work.

The work consists of the main text on 42 pages, including 3 tables and 2 figures. The text of the work contains a general description of the work, 3 sections, conclusions and recommendations based on the results of the work, and a list of 12 sources used. The graphic part consists of 14 slides of a multimedia presentation.

ЗМІСТ

| | |
|---|-----------|
| Розділ 1. Загальна характеристика роботи..... | 9 |
| Розділ 2. Бібліографічний огляд досліджень..... | 11 |
| 2.1 Основи формування договірної ціни в будівництві..... | 11 |
| 2.2 Формування договірної ціни в будівництві..... | 15 |
| Розділ 3. Вплив економічних регіональних чинників на формування договірної ціни в будівництві..... | 20 |
| 3.1 Географічні та адміністративні чинники впливу на формування договірної ціни..... | 20 |
| 3.2 Методика формування договірної ціни..... | 26 |
| 3.3 Порядок застосування договірної ціни..... | 33 |
| Список використаних джерел..... | 41 |

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми: Формування договірної ціни в будівництві є критично важливим аспектом економічного управління, що безпосередньо впливає на реалістичність проекту, ефективність інвестицій та розподіл ризиків між підрядниками та замовниками. В умовах регіональних економічних диспропорцій, коливання вартості робочої сили, доступності матеріалів та логістичні виклики роблять дослідження формування договірної ціни особливо актуальним. Розуміння цих динамічних процесів є необхідним для забезпечення справедливого, конкурентного та сталого ціноутворення в будівельних проектах у різних регіонах.

Мета і завдання дослідження: Метою цього дослідження є аналіз принципів та методів формування договірної ціни в будівництві, з особливим акцентом на впливі регіональних факторів. Основні завдання:

- Вивчення теоретичних основ ціноутворення в будівництві;
- Класифікація різних типів договірних цін;
- Визначення ключових регіональних факторів, що впливають на витрати;
- Розробка методології коригування договірних цін відповідно до місцевих умов;
- Оцінка практичного впливу регіональних коригувань на бюджетування будівельних проектів.

Об'єкт дослідження: Формування договірної ціни в будівництві.

Предмет дослідження: Вплив економічних регіональних чинників на формування договірної ціни.

Методи дослідження: У дослідженні використовується поєднання теоретичних та практичних підходів. Аналітичні методи були використані для вивчення економічних та правових принципів ціноутворення за контрактом, включаючи аналіз структури витрат та класифікацію цін. Нормативні та розрахункові методи були застосовані для визначення ціни за контрактом за різних систем оподаткування, з коригуванням на регіональні фактори та

інфляцію. Був проведений порівняльний аналіз для оцінки впливу регіональних відмінностей на витрати проекту, з використанням числових прикладів та моделювання на основі сценаріїв.

Наукова та технічна новизна одержаних результатів: Наукова новизна цього дослідження полягає в інтеграції регіональних економічних факторів у методологію визначення ціни контракту, що забезпечує більш точний та контекстно-орієнтований підхід до оцінки вартості будівництва. Дослідження демонструє, як місцеві ринки праці, вартість матеріалів, транспортна доступність та витрати на енергію можуть бути кількісно оцінені та включені в регіональний коефіцієнт для розрахунку ціни контракту. Такий підхід покращує як теоретичне розуміння, так і практичне застосування стратегій ціноутворення в будівництві.

Практичне значення дослідження: Результати цього дослідження можуть бути застосовані будівельними компаніями, інвесторами та державними органами, що займаються плануванням проектів, складанням бюджетів та проведенням тендерів. Використовуючи запропоновану методологію, зацікавлені сторони можуть більш точно оцінювати договірні ціни, зменшувати фінансові ризики та забезпечувати справедливу компенсацію підрядникам. Включення регіональних факторів сприяє прозорому прийняттю рішень, підвищує конкурентоспроможність проектів та сприяє ефективному розподілу ресурсів у різних регіональних контекстах.

Апробація та публікація результатів роботи: 1. Рудиченко О. М. Вплив регіональних економічних чинників на формування договірної ціни в будівництві// Матеріали 87-ї Міжнародної наукової конференції студентів університету, 7– 11 квіт. 2025 р. Харків, 2025.

РОЗДІЛ 2

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ ОГЛЯД ДОСЛІДЖЕНЬ

2.1 Основи формування договірної ціни в будівництві

У будівельній галузі ціна є комплексним грошовим вираженням усіх ресурсів, процесів та організаційних заходів, необхідних для реалізації будівельного проекту. Вона охоплює фактичні витрати на матеріали, робочу силу, експлуатацію техніки та управлінські заходи, що забезпечують виконання проекту відповідно до проектних та нормативних вимог. На відміну від виробництва, де продукція стандартизована і виготовляється в стабільних умовах, кожен будівельний проект є унікальним, специфічним для конкретного місця і залежить від місцевих інженерних, логістичних та кліматичних умов. З цієї причини ціна будівництва повинна враховувати територіальну доступність матеріалів, продуктивність регіональної робочої сили, транспортні витрати та ризики, пов'язані із затримками та інфляційними змінами[5].

В Україні система ціноутворення в будівництві побудована на трьох ієрархічних рівнях: ціни ресурсів, розрахункові ціни та договірна ціна. Ціни ресурсів визначають собівартість таких матеріалів, як цемент, бетон або ізоляція, а також погодинні ставки оплати праці робітників та експлуатації будівельної техніки. Ці значення базуються на ринкових котируваннях і коригуються з використанням регіональних коригувальних коефіцієнтів, що відображають місцеві економічні умови. Розрахункова ціна охоплює всі ресурсні витрати відповідно до проектної документації, формуючи попередню фінансову основу проекту. Договірна ціна — це остаточна сума, узгоджена між замовником і підрядником, яка визначає загальну вартість будівельно-монтажних робіт і взаємні фінансові зобов'язання сторін.

Процес визначення ціни будівництва проходить три основні етапи. Етап оцінки передбачає розробку попереднього прогнозу витрат на основі проектної документації, виміряних обсягів та поточних ринкових цін на матеріали та робочу силу. Наприклад, у 2025 році середня вартість 1 м² кладки стін, включаючи матеріали та робочу силу, коливається від 1 600 до 1 900 грн. На етапі

тендеру підрядник уточнює оціночні показники, коригуючи їх з урахуванням логістичних умов, ризиків постачання та цільових рівнів прибутковості. На етапі укладення договору остаточно узгоджується ціна, визначаються процедури оплати, розподіл ризиків та механізми потенційного коригування з урахуванням інфляції або змін вартості матеріалів.

У будівельному секторі договірні ціни представляє собою остаточно узгоджену між замовником і підрядником вартість, що визначає загальну вартість будівництва, монтажу та супутніх робіт, як передбачено в договорі. Залежно від методу її визначення та гнучкості, дозволеної під час реалізації проекту, договірні ціни класифікуються на кілька основних типів: фіксована, динамічна та попередня. Кожен тип діє за конкретних умов проекту та відображає певну модель розподілу ризиків між інвестором та підрядником.

Фіксована договірні ціна залишається незмінною протягом усього періоду будівництва та застосовується, коли вся проектна документація, технічні параметри та обсяги робіт чітко визначені до початку реалізації. Ця форма характерна для проектів з коротким або середнім терміном реалізації, зазвичай до одного року, та в регіонах зі стабільними економічними умовами. Наприклад, при будівництві п'ятиповерхового житлового будинку загальною площею 5 000 м² і договірною ціною 65 млн грн підрядник зобов'язаний виконати всі роботи в межах цієї суми, незалежно від подальшого зростання вартості матеріалів або робочої сили. Якщо під час реалізації проекту ціна на сталеву арматуру зросте на 12%, а середня ставка оплати праці збільшиться з 95 до 110 грн за годину, підрядник покриває ці додаткові витрати за власний рахунок. Головною перевагою фіксованої договірної ціни є її передбачуваність і простота фінансового контролю, а недоліком — високий рівень ризику для підрядника в умовах інфляції або нестабільності ринку[2].

Динамічна договірні ціна передбачає коригування в процесі будівництва з урахуванням змін цін на матеріали, рівня заробітної плати, індексів інфляції або змін обсягу проекту. Цей тип ціни в основному використовується у великих багаторічних проектах, де точне прогнозування витрат є складним. Наприклад,

якщо для промислового комплексу з терміном будівництва 30 місяців встановлено динамічну договірну ціну в розмірі 240 млн грн, а інфляція в будівельному секторі становить в середньому 8% на рік, то остаточна вартість може зрости до 280 млн грн. Таке коригування забезпечує повне відшкодування витрат підрядника, підтримуючи економічний баланс між сторонами. Зазвичай процедури коригування визначаються шляхом застосування офіційних індексів вартості будівництва.

Попередня договірна ціна встановлюється, коли остаточний обсяг робіт або проектна документація на момент підписання договору є неповними. Така ситуація часто виникає в проектах, пов'язаних з реконструкцією, технічною модернізацією або аварійним ремонтом, де детальні дані про конструкції або матеріали спочатку недоступні. У таких випадках попередня договірна ціна встановлюється на рівні 70–80% від розрахункової остаточної вартості і згодом коригується після завершення проектування або підтвердження фактичного обсягу робіт. Наприклад, у муніципальному інфраструктурному проекті, де попередня договірна ціна встановлена на рівні 90 млн грн, остаточна сума може сягнути 115 млн грн після доопрацювання проектної документації та перевірки умов на місці. Ця модель забезпечує гнучкість, але вимагає детальної звітності та прозорості документації щодо витрат.

З точки зору структури оплати, договірна ціна може бути фіксованою або одиничною. У разі фіксованої ціни підрядник бере на себе повну відповідальність за всі роботи, матеріали та робочу силу в межах єдиної загальної суми. Наприклад, при будівництві шкільного комплексу з договірною ціною 150 млн грн усі витрати, включаючи матеріали, робочу силу та обладнання, покриваються в межах цієї фіксованої суми. У системі одиничної ставки договірна ціна визначається шляхом множення фактичного обсягу робіт на заздалегідь визначену одиничну вартість. Наприклад, якщо ставка за заливку 1 м³ залізобетону становить 6 500 грн, а виконано 1 000 м³, підрядник отримує 6,5 млн грн. Ця модель є особливо ефективною для проектів, де обсяги робіт є невизначеними або змінними, таких як будівництво доріг або трубопроводів[3].

Договірна ціна також може бути відкритою або закритою за складом витрат. Відкрита контрактна ціна надає замовнику повний доступ до детальної інформації про споживання ресурсів, витрати на робочу силу та накладні витрати, що забезпечує прозорість та фінансовий контроль. Ця форма найчастіше використовується в проектах, що фінансуються з державного або муніципального бюджетів. З іншого боку, закрыта контрактна ціна включає лише загальну вартість проекту без розкриття внутрішніх елементів витрат, що спрощує адміністративні процеси, але обмежує можливість замовника перевіряти витрати.

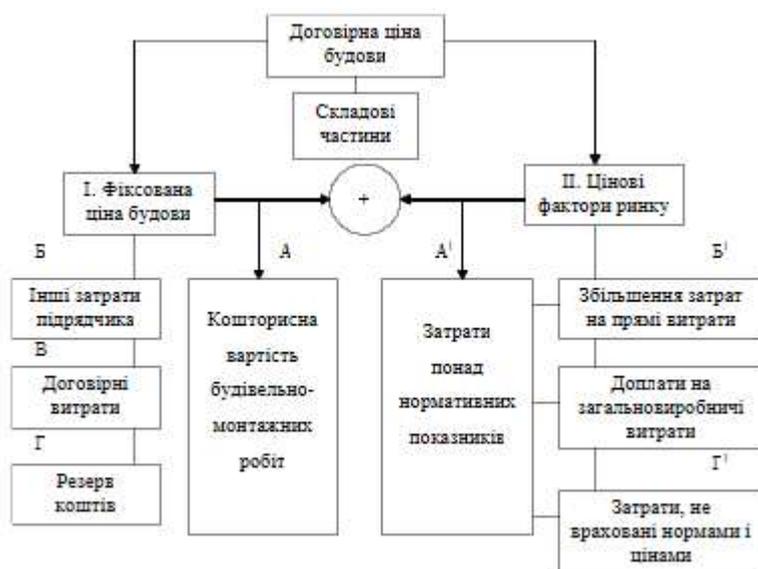


Рис. 2.1 Структура договірної ціни

Вибір типу договірної ціни визначає розподіл фінансових ризиків між замовником і підрядником. Фіксована договірна ціна перекладає більшу частину ризику на підрядника, стимулюючи ефективність і сувору дисципліну витрат. Динамічна договірна ціна розподіляє ризик між обома сторонами, забезпечуючи фінансову гнучкість в умовах нестабільної економічної ситуації. Прогнозна договірна ціна забезпечує адаптивність, коли дані про проект є неповними, дозволяючи вносити корективи в міру уточнення інформації.

В українській будівельній практиці близько 60–65% проектів реалізуються за фіксованими договірними цінами, 25–30% — за динамічними договірними цінами і 10% — за попередніми договірними цінами. Такий розподіл відображає загальну перевагу фінансової передбачуваності в поєднанні з підвищенням

обізнаності про регіональні та ринкові ризики, що впливають на будівельний сектор.

2.2 Формування договірної ціни в будівництві

Формування договірної ціни в будівництві базується на сукупності встановлених економічних, технологічних та правових принципів, що забезпечують як реалістичність проекту, так і фінансову стабільність сторін договору. В основі договірної ціни лежить сукупність усіх витрат, необхідних для реалізації будівельного проекту, включаючи матеріали, робочу силу, техніку, накладні витрати та прибуток. На практиці процес формування починається з детальної кількісної оцінки обсягу проекту і продовжується розрахунком прямих і непрямих витрат, пов'язаних з кожним компонентом робіт.

Прямі витрати є основою договірної ціни. До них відносяться витрати на будівельні матеріали, заробітну плату та пов'язані з нею соціальні відрахування, експлуатацію та амортизацію машин і обладнання, а також тимчасові споруди на будівельному майданчику, такі як риштування, підйомники та захисні конструкції. В українській будівельній практиці матеріали становлять 55–70% прямих витрат, залежно від типу проекту. Наприклад, при будівництві багатоповерхового житлового комплексу з загальною договірною ціною 50 млн грн 32–35 млн грн витрачається на матеріали, включаючи бетон, сталеву арматуру, ізоляцію та оздоблювальні елементи. Витрати на оплату праці персоналу будівельного майданчика та спеціалізованих робітників становлять 10–12 млн грн, а експлуатація техніки, тимчасові роботи та логістика будівельного майданчика — 3–4 млн грн.

Непрямі витрати, або накладні витрати, також включені в договірну ціну. Вони покривають адміністративні витрати на оплату праці, утримання офісу, страхування, ліцензування, контроль якості та інші організаційні витрати. Накладні витрати в Україні становлять 10–15 % від загальної договірної ціни. Крім того, розраховується норма прибутку, щоб компенсувати підряднику ризики, капітальні витрати та фінансову відповідальність за реалізацію проекту. Частка прибутку становить від 5 % до 10 % від договірної ціни. Таким чином, для

проекту із загальною договірною ціною 50 млн грн очікуваний прибуток становитиме 2,5–5 млн грн[2].

Договірна ціна визначається відповідно до офіційних стандартів і методик, включаючи норми витрат і індекси, що відображають регіональні та часові коливання вартості матеріалів і робочої сили. На практиці при розрахунку враховуються ринкова ціна ресурсів у конкретному регіоні, транспортні та логістичні витрати, наявність кваліфікованої робочої сили та сезонні фактори продуктивності. Наприклад, вартість бетону може варіюватися від 4 500 до 5 200 грн за кубічний метр залежно від віддаленості виробничих потужностей і відстані транспортування. Аналогічно, середня погодинна ставка кваліфікованих мулярів у Києві може досягати 110–130 грн, тоді як у менших регіональних центрах вона може становити 95–110 грн. Такі регіональні відмінності безпосередньо впливають на остаточну договірну ціну і повинні бути ретельно враховані в кошторисі проекту.

При формуванні договірної ціни важливе значення мають принципи справедливості, прозорості та розподілу ризиків. Кожному елементу проекту присвоюється чітко розрахована вартість, а також встановлюються механізми коригування ціни у відповідь на інфляцію, непередбачені роботи або зміни в обсязі проекту. Часовий фактор відіграє вирішальну роль у формуванні ціни. Оскільки більшість будівельних проектів тривають кілька місяців або років, необхідно враховувати інфляцію, сезонні коливання продуктивності та коливання цін на енергоносії. Протягом останніх п'яти років середній річний приріст вартості будівельних матеріалів в Україні становив від 6% до 9%, а вартість дизельного палива, яке безпосередньо впливає на роботу техніки, зростала на 12–15% щорічно. Наприклад, при щорічному зростанні вартості матеріалів на 8% проект, початкова вартість якого становила 100 млн грн, потребуватиме коригування до 108 млн грн у другому році для збереження фінансового балансу.

Договірна ціна також повинна відображати економічну ефективність, стимулюючи підрядника до оптимізації використання ресурсів та ефективного

управління витратами. Водночас це забезпечує дотримання бюджетних обмежень інвестора. Поєднуючи точний облік витрат з відповідним розподілом прибутку та непередбачених витрат, договірна ціна виступає інструментом для збалансування фінансових інтересів усіх учасників, зменшення ймовірності спорів та сприяння успішному завершенню проекту[1].

Таблиця 2.1 Складові частини формування договірної ціни

| № п/п | Обґрунтування | Найменування витрат | Вартість, тис. грн. | | | |
|-------|---------------|---|---------------------|-------------------|-----------------|--------------|
| | | | Всього | У тому числі | | |
| | | | | Будівельних робіт | Монтажних робіт | Інших витрат |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | Розр. № 1 | Прямі витрати | + | + | + | - |
| | | в т. ч. заробітна плата | + | + | + | - |
| | Розр. № 2 | Вартість матеріальних ресурсів | + | + | + | - |
| | Розр. № 3 | Вартість експлуатації будівельних машин і механізмів | + | + | + | - |
| 2 | Розр. № 4 | Накладні витрати | + | + | + | - |
| 3 | Розр. № 5 | Витрати на введення (приспонування) та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд в т. ч. зворотні суми | + | + | + | |
| 4 | Розр. № 6 | Кошти на додаткові витрати при виконанні будівельно-монтажних робіт у зимовий період | + | + | + | |
| 5 | Розр. № 7 | Інші супутні витрати | + | - | - | + |
| | | Разом | + | + | + | + |
| 6 | | Прибуток | + | + | - | - |
| 7 | Розр. № 8 | Кошти на покриття ризику | + | - | - | + |
| | | Разом (пп. 1-7) | + | + | + | + |
| 8 | Розр. № 9 | Податки, збори, обов'язкові платежі, встановлені чинним законодавством і не враховані складовими вартості будівництва | + | - | - | + |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | Разом договірна ціна | + | + | + | + |
| | | Податок на додану вартість | + | - | - | + |
| 9 | | Всього договірна ціна в т. ч. | + | + | + | + |
| | Розр. № 10 | зворотні суми | + | - | - | - |

Формування договірної ціни в українській будівельній галузі регулюється структурованою нормативно-правовою базою, яка забезпечує прозорість, точність і відповідність національним стандартам. Нормативно-правова база регулює підготовку кошторисів будівництва, затвердження договорів та включення регіональних і галузевих коригувальних коефіцієнтів до договірної ціни. Вона також визначає вимоги до документації, що підтверджує всі складові витрат, включаючи матеріали, робочу силу, техніку, накладні витрати та прибуток.

Основними інструментами є Державні будівельні норми, Державні стандарти та накази Міністерства регіонального розвитку. Ці документи вимагають, щоб договірна ціна розраховувалася на основі ресурсного методу, включаючи одиничні ціни матеріалів, заробітну плату робітників та експлуатаційні витрати будівельної техніки. Наприклад, у 2025 році ДБН передбачає, що середня вартість залізобетонних робіт коливається від 6 000 до 6 800 грн за кубічний метр, залежно від регіону. Аналогічно, нормативна заробітна плата кваліфікованих будівельників коливається від 95 грн за годину в невеликих містах до 140 грн за годину в Києві. Ставки оренди обладнання також стандартизовані; наприклад, використання 25-тонного крана розраховується в розмірі 1 200–1 500 грн за годину, включаючи витрати на паливо та оператора.

Державні проекти, особливо ті, що фінансуються з державного або муніципального бюджетів, повинні проходити суворі процедури затвердження. Контракти на суму понад 50 млн грн вимагають подання відкритих розшифрувань витрат, що включають детальний облік усіх матеріалів, робочої сили, техніки, накладних витрат, прибутку та відповідних податків. Для типової муніципальної школи з договірною ціною 60 млн грн 35 млн грн виділяється на матеріали, 12 млн грн — на заробітну плату, 4 млн грн — на техніку та тимчасові роботи, 6 млн грн — на накладні витрати та 3 млн грн — на прибуток підрядника, до загальної суми додається 20 % податку на додану вартість. Усі цифри повинні бути задокументовані з урахуванням обсягів робіт, одиничних витрат та розрахункових таблиць відповідно до вимог ДБН та ДСТУ.

Нормативно-правова база також передбачає законодавчо визначені механізми коригування договірної ціни під час будівництва. Коригування можуть бути необхідними через зміни в законодавстві, такі як підвищення тарифів на енергоносії, зміни екологічних вимог або обов'язкових стандартів безпеки. Також передбачені регіональні коефіцієнти для врахування відмінностей у місцевих умовах; у північних регіонах з більшими транспортними відстанями до вартості матеріалів може застосовуватися коефіцієнт 1,05–1,08, тоді як у віддалених південних регіонах може бути необхідним коефіцієнт 1,03–1,06[12].

Аудит та перевірка є невід'ємною частиною правової бази. Незалежний перегляд договірної ціни забезпечує дотримання норм, запобігає завищенню вартості та підтримує фінансову підзвітність. Наприклад, у Києві аудиторські служби повідомляють, що близько 70 % будівельних контрактів підлягають перевірці вартості перед підписанням, що зменшує ризик неправильного розподілу коштів на 15–20 %.

РОЗДІЛ 3

ВПЛИВ ЕКОНОМІЧНИХ РЕГІОНАЛЬНИХ ЧИННИКІВ НА ФОРМУВАННЯ ДОГОВІРНОЇ ЦІНИ В БУДІВНИЦТВІ

3.1 Географічні та адміністративні чинники впливу на формування договірної ціни

На формування договірної ціни в будівництві сильно впливають економічні та географічні особливості регіону, де реалізується проект. Регіони з розвинутою промисловою інфраструктурою, добре розвиненими транспортними мережами та щільним постачанням матеріалів мають нижчі витрати на будівельні матеріали, що знижує загальну договірну ціну. І навпаки, менш розвинені або віддалені регіони часто стикаються з вищими витратами через обмежене місцеве виробництво, більші відстані транспортування та додаткові кліматичні або логістичні вимоги[9].

Ключовим прикладом є ціна палива, яка безпосередньо впливає на вартість експлуатації техніки, транспортування матеріалів та обладнання. Як приклад, у 2025 році середня ціна дизельного палива в Україні становить 59 грн за літр. У регіонах, де паливо доводиться транспортувати на великі відстані, навіть невелике підвищення ціни на 2–3 грн за літр може додати тисячі гривень до загальної вартості проекту.

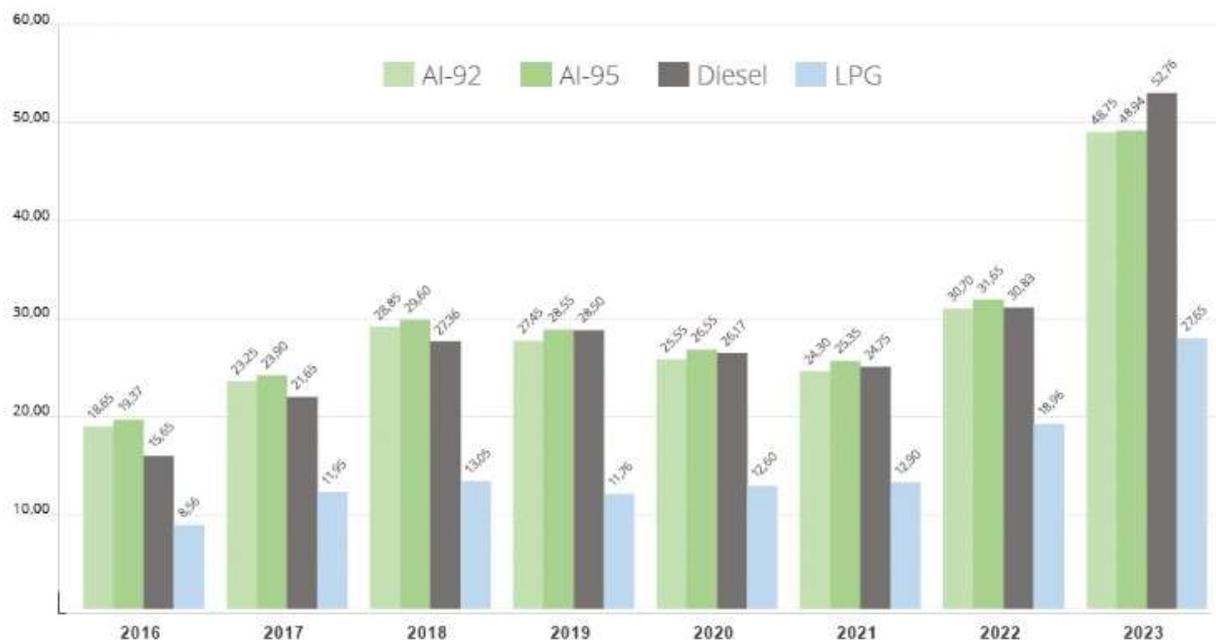


Рис. 3.1 Динаміка змін вартості палива

Іншим важливим фактором є вартість будівельних матеріалів. Наприклад, готовий бетон в індустріалізованих регіонах коштує близько 450 грн за кубічний метр з доставкою на місце. У менш доступних регіонах відстані транспортування та обмежена доступність заводів можуть збільшити цю вартість на 10–20 %, що істотно впливає на матеріальну складову договірної ціни. Середній житловий проект площею 5 000 м² в промисловому регіоні може виділити близько 65 % своєї договірної ціни на матеріали, тоді як у віддаленому регіоні ця частка може зрости до 68–70 % через збільшення витрат на логістику[7].

Транспортна інфраструктура та доступність також впливають на витрати. Проекти в регіонах з поганою дорожньою мережею або віддалених від постачальників часто вимагають додаткових транспортних заходів, довший під'їзд до будівельного майданчика або вищі витрати на переміщення кранів та будівельної техніки. Наприклад, переміщення крана на віддалений майданчик може додати 1 000–2 000 грн на день до витрат на транспорт та очікування, тоді як у центральних міських регіонах такі витрати мінімальні.

Кліматичні та енергетично-географічні умови також впливають на договірну ціну. У північних регіонах, де зими холодніші, а сніговий покрив товстіший, додаткові заходи, такі як обігрів бетону, захист тимчасових споруд від морозу та більш міцні риштування, можуть збільшити витрати на проект на 2–5%. Натомість південні або центральні регіони з м'якшими зимами мають лише незначні додаткові витрати, близько 1–2% від загальної вартості проекту.

На формування договірної ціни в будівництві істотно впливають регіональні відмінності у вартості робочої сили, доступності матеріалів та експлуатації будівельної техніки. Ці фактори створюють помітні відмінності у загальній вартості будівельних робіт між різними областями України, особливо між столичною областю та периферійними або сільськими районами.

Що стосується трудових ресурсів, вартість кваліфікованих будівельників у різних регіонах відрізняється на 25–40%. Наприклад, станом на 2025 рік середня місячна заробітна плата кваліфікованого муляра або бетонника в Києві перевищує 27 000 грн, тоді як у Харкові або Дніпрі цей показник становить в

середньому 21 000–23 000 грн, а в західних регіонах, таких як Тернопіль або Рівне, — близько 18 000–19 000 грн. Різниця виникає через дисбаланс між попитом і пропозицією на робочу силу, регіональними рівнями промислового розвитку та інтенсивністю будівельної діяльності. Високі зарплати в мегаполісах також відображають вищі витрати на проживання, вищі транспортні витрати та конкуренцію за кваліфікований персонал серед великих підрядників[4].

Наявність і ціна місцевих будівельних матеріалів також відіграють важливу роль у формуванні договірної ціни. У регіонах з розвинутою видобувною промисловістю, таких як Житомир, Полтава або Львів, наявність місцевих кар'єрів істотно знижує транспортні витрати. Наприклад, середня ціна гранітного щебеню в цих регіонах становить 400–450 грн за тонну, тоді як той самий матеріал, доставлений до Києва з Житомира, може коштувати до 600–650 грн за тонну. Аналогічно, пісок, видобутий на місці в Полтавській або Черкаській областях, коштує близько 320–350 грн за тонну, тоді як у регіонах, які залежать від поставок на великі відстані (наприклад, Закарпаття), ціна може перевищувати 500 грн за тонну через гірський рельєф і додаткові витрати на паливо.

Транспортні витрати на імпортовані або промислові матеріали також мають помітний регіональний вплив. Вартість портландцементу марки СЕМ П/А 42,5 виробленого на заводах у Кривому Розі становить в середньому 4800–5200 грн за тонну, але у віддалених регіонах після додавання логістичних витрат кінцева ціна може досягати 5700–6000 грн за тонну. Подібна ситуація спостерігається з теплоізоляційними матеріалами, такими як плити з мінеральної вати, які виробляються переважно в центральній і західній частинах України. Їх доставка до східних регіонів додає 7–10 % до загальної вартості в структурі договірної ціни[6].

Витрати на паливо та технічне обслуговування будівельної техніки ще більше посилюють регіональні розбіжності. У 2025 році середня роздрібна ціна дизельного палива в Україні коливалася від 55 до 61 грн за літр, залежно від регіону. Як наслідок, погодинна вартість експлуатації важкої техніки, такої як екскаватори або баштові крани, може варіюватися від 850 до 1100 грн за годину,

причому вищі тарифи характерні для урбанізованих районів через затори на дорогах, обмеження з паркуванням та вищі витрати на технічне обслуговування.

У сукупності ці регіональні відмінності призводять до коливань загальної вартості будівництва на квадратний метр, які можуть досягати 10–15% між регіонами. Отже, регіональні розбіжності в оплаті праці, логістиці матеріалів та витратах на експлуатацію обладнання є одним з найвпливовіших факторів, що визначають структуру та рівень договірної ціни в сучасному українському будівництві.

Формування договірної ціни в будівництві визначається не тільки економічними та логістичними умовами. Адміністративні та фіскальні фактори також мають значний регіональний вплив. Місцеві податкові ставки, збори за користування землею та коливання тарифів на комунальні послуги безпосередньо впливають на структуру витрат будівельних проектів, особливо в багатоетапних проектах, що вимагають тривалої експлуатації техніки, офісних приміщень та тимчасової інфраструктури.

Одним з найвпливовіших регіональних факторів є місцева система оподаткування, що включає орендну плату за землю, податок на нерухомість та екологічні збори. У 2025 році середня орендна плата за землю для будівельних цілей у великих українських містах, таких як Київ, Львів та Одеса, коливається від 3% до 12% від нормативної грошової вартості землі, залежно від зонування та функціонального призначення. Натомість у менших містах або сільських громадах коефіцієнт не перевищує 3–5%, що робить проекти там більш доступними з фінансової точки зору. Наприклад, при будівництві на ділянці площею 0,5 га з нормативною оцінкою 8 млн грн річна орендна плата за землю в Києві може сягнути 960 000 грн, тоді як у меншому населеному пункті вона становитиме лише 240 000–400 000 грн. Ця різниця безпосередньо впливає на остаточну договірну ціну, особливо для великих житлових або комерційних об'єктів, які займають великі ділянки.

Тарифи на комунальні послуги також відіграють важливу роль у формуванні регіональних відмінностей. Для будівельних підприємств вартість

послуг водопостачання коливається від 35 до 52 грн за кубометр, залежно від муніципалітету, а вартість послуг з вивезення сміття та каналізації — від 25 до 40 грн за кубометр. Ці тарифи впливають як на прямі, так і на непрямі витрати, наприклад, під час виробництва бетону або процесів мокрої обробки, які вимагають значного споживання води. У регіонах з обмеженою водопровідною інфраструктурою, таких як частини Херсонської та Запорізької областей, тимчасові системи водопостачання або доставка води цистернами можуть збільшити витрати на воду до 30% порівняно із середнім національним рівнем[8].

Іншим істотним компонентом є регіональна диференціація тарифів на дозволи, пов'язані з будівництвом, та адміністративні послуги. Видача будівельних паспортів, технічних умов для підключення до комунальних мереж та екологічних оцінок значно відрізняється в різних регіонах України. У великих міських районах сукупна вартість цих послуг може перевищувати 250 000–300 000 грн для середньомасштабного проєкту, тоді як у менших містах вона рідко перевищує 120 000–150 000 грн. Адміністративна складність і тривалість цих процедур часто призводять до додаткових фінансових ризиків, які підрядники повинні враховувати при визначенні договірної ціни.

Оподаткування палива та транспорту також опосередковано впливає на регіональні витрати на будівництво. Акцизні збори та регіональні націнки на логістику призводять до різних цін на паливо: наприклад, дизельне паливо в західних і північних регіонах у 2025 році коштує в середньому 58–59 грн/літр, тоді як у південних і східних областях — близько 61–62 грн/літр через довші маршрути доставки та вищі витрати на зберігання. Відповідно, регіональний коефіцієнт, що застосовується до вартості експлуатації техніки в рамках ресурсного методу розрахунку коливається від 1,02 до 1,08 залежно від області та виду будівельних робіт.

Крім того, державні та регіональні механізми підтримки змінюють фінансові умови будівельних проєктів в економічно менш розвинених регіонах. У деяких районах північної та східної України місцеві адміністрації запроваджують часткову компенсацію витрат на підключення до інженерних

мереж або знижену орендну плату за землю для проектів, що мають соціальне значення, таких як житлові або медичні об'єкти. Ці заходи можуть зменшити загальну вартість проекту на 5–7%, що сприяє збалансуванню інвестиційної привабливості між регіонами[5].

В цілому ці адміністративні, регуляторні та податкові відмінності створюють значні розбіжності в загальній вартості будівельних проектів. Якщо підсумувати в рамках структури договірної ціни, регіональні адміністративні фактори можуть спричинити відхилення загальної вартості до 10–12% для порівнянних проектів, що будуються за однакових технічних умов, але розташовані в різних областях України. Це свідчить про те, що ефективне регіональне регулювання та прозора фіскальна політика є ключовими для стабілізації цін на будівництво та забезпечення справедливих інвестиційних умов у всій країні.

Таблиця 3.1 Регіональні чинники формування вартості будівництва

| Чинник | Показник | Значення |
|-----------------------------|----------------------------|---|
| Оплата праці | Місячна зарплата, грн | Київ \approx 27 000; інші великі міста 21 000–23 000; регіони 18 000–19 000 |
| Різниця в оплаті праці | Відхилення | 25–40 % |
| Гранітний щебінь | Ціна, грн/т | Місцевий 400–450; з доставкою 600–650 |
| Пісок | Ціна, грн/т | Місцевий 320–350; віддалені регіони >500 |
| Цемент | Ціна, грн/т | 4 800–6 000 |
| Дизельне паливо | Ціна, грн/л | 55–62 |
| Експлуатація техніки | Вартість, грн/год | 850–1 100 |
| Оренда землі | % | Великі міста 3–12 %; малі громади 3–5 % |
| Отримання дозволів | Вартість, грн | 120–300 тис. |
| Регіональний коефіцієнт | До вартості робіт | 1,02–1,08 |
| Сукупний регіональний вплив | Зміна вартості будівництва | 10–15 % |

3.2 Методика формування договірної ціни

У процесі планування будівництва, фінансування та оцінки вартості визначаються різні категорії будівельних продуктів, включаючи будівельний проект, етап будівництва, стартовий комплекс, окремий об'єкт та технологічний етап робіт. Кожен з цих етапів служить незалежною одиницею ціноутворення при визначенні ціни контракту. З точки зору інвестора, ціна будівництва представляє собою сукупні інвестиційні витрати, встановлені документацією про вартість проекту. Для підрядника вона становить контрактну ціну — узгоджену вартість будівельних та монтажних робіт, виконаних відповідно до умов будівельного контракту.

Договірна ціна визначається як індивідуальна вартість будівельних, ремонтних, реставраційних або пуско-налагоджувальних робіт, виконаних підрядником за юридично зобов'язуючим контрактом. Вона встановлюється спільно замовником і підрядником, часто за допомогою процедур конкурентних торгів. Ціна повинна забезпечувати повне відшкодування обґрунтованих витрат підрядника та достатню норму прибутку для підтримки фінансової стабільності. Отже, ціна контракту охоплює всі обґрунтовані витрати, пов'язані з контрактними зобов'язаннями, а також узгоджений прибуток підрядника[12].

Загальна структура ціни контракту (C_d) представлена таким співвідношенням:

$$C_d = K_{\text{під}} + K_{\text{ін}},$$

де $K_{\text{під}}$ позначає загальну вартість будівельних робіт, виконаних субпідрядниками, а $K_{\text{ін}}$ враховує додаткові витрати та пов'язані роботи, передбачені угодою.

Частина вартості, виконана субпідрядниками ($K_{\text{під}}$), включає загальну вартість будівельних робіт ($K_{\text{буд}}$), монтажних робіт ($K_{\text{м}}$) та інших прямих витрат підрядника ($K_{\text{пв}}$):

$$K_{\text{під}} = K_{\text{буд}} + K_{\text{м}} + K_{\text{пв}}.$$

У свою чергу, вартість будівельних та монтажних робіт (K_{6M}) складається з прямих витрат (P_B), накладних витрат (H_B), прибутку підрядника (Π) та обмежених витрат (L_3):

$$K_{6M} = P_B + H_B + \Pi + L_3.$$

Кожен компонент цієї структури відіграє певну економічну роль. Прямі витрати включають заробітну плату будівельників, вартість матеріалів та експлуатацію техніки. У 2025 році середня пряма вартість робочої сили в загальному будівництві становила 9 000–11 000 грн на одного працівника на місяць, тоді як частка матеріалів (таких як бетон, сталева арматура, цегла та ізоляція) становила 45–50 % від загальних прямих витрат. Накладні витрати, які становлять від 14% до 18%, включають адміністративні витрати, заходи безпеки, тимчасові споруди та управління будівельним майданчиком. Прибуток підрядника становить 6–10% від проміжної суми, залежно від складності та ризику проекту, тоді як обмежені витрати, такі як надбавки за зимове будівництво та непередбачені роботи, становлять 1–3%.

Залежно від умов договору, ціна договору може бути фіксованою або приблизною. Фіксована ціна залишається незмінною протягом усього періоду будівництва і застосовується в проектах зі стабільною проектною документацією та передбачуваними ринковими умовами. На відміну від цього, приблизна ціна може коригуватися під час будівництва з урахуванням інфляції, дефіциту матеріалів або змін у законодавстві.

Для обґрунтування вартості договору застосовується нормативний метод кошторисного розрахунку, що базується на заздалегідь підготовленій проектній та кошторисній документації. Обсяг цієї документації залежить від предмета договору — наприклад, локальна кошторисна документація є достатньою, коли договір охоплює конкретний комплекс робіт, таких як утеплення фасаду або внутрішнє оздоблення. На завершальному етапі підготовки кошторису необхідно включити додаткові витрати, включаючи тимчасові об'єкти на будівельному майданчику, сезонні коригування витрат та податок на додану вартість (ПДВ). Отриманий кошторис підписується як замовником, так і підрядником, додається

до договору на будівництво і служить офіційним обґрунтуванням ціни контракту.

Потім готується протокол про узгодження ціни, в якому детально викладено основу та розбивку ціни контракту. Цей протокол, підписаний обома сторонами, стає невід'ємним додатком до договору на будівництво. У приватній будівельній практиці, особливо в умовах інфляції, часто трапляються випадки, коли такі протоколи складаються без детальної кошторисної документації. У таких випадках ціна контракту визначається на основі узгодженої вартості робіт за одиницю виміру (наприклад, за квадратний метр площі стіни або кубічний метр бетону) і перевіряється за розрахунками підрядника або моніторингом ринкових цін.

Такий спрощений підхід до ціноутворення є доцільним для невеликих, повторюваних або недорогих робіт з простою технологією виробництва і короткими термінами виконання — наприклад, у проектах ремонту або реконструкції, де можна надійно застосовувати стандартні одиничні ціни. Однак для великомасштабного або технічно складного будівництва детальна документація з кошторисом залишається необхідною.

На визначення контрактної ціни також впливає готовність проектної документації. Часто переговори щодо контракту починаються на етапі концептуального або попереднього проектування, коли детальні обсяги робіт ще не визначені. У таких випадках контрактна ціна базується на аналогічних завершених проектах або середніх показниках вартості за квадратний метр або кубічний метр обсягу будівлі. Наприклад, для житлового будівництва в 2025 році базова контрактна ціна за квадратний метр у центральній Україні становила в середньому 24 000–26 000 грн, а в західних і південних регіонах — від 21 000 до 23 000 грн[2].

Тип і процедура формування договірної ціни також залежать від того, чи є договір результатом тендерного конкурсу або прямих переговорів. Для конкурентних договорів початкова вартість встановлюється замовником у поточних цінах на дату проведення тендеру на основі затверджених даних про

вартість проекту та кошторису ресурсів. Потім підрядники подають свої пропозиції, що відображають внутрішню ефективність, логістичні можливості та очікувані норми прибутку.

Таблиця 3.2 Розрахунок договірних цін за різних форм оподаткування

| Складові договірної ціни | Загальна система оподаткування | Спрощена система 1-ша гр | Спрощена система 2-ша гр | Фіксований податок |
|------------------------------------|--|--|--|--|
| Прямі витрати | | | | |
| Вартість матеріалів та конструкцій | За нормативними витратами та фактичними цінами без урахування ПДВ | За нормативними витратами та фактичними цінами без урахування ПДВ | За нормативними витратами та фактичними цінами з урахуванням ПДВ та заготівельно-складських витрат | За нормативними витратами та фактичними цінами з урахуванням ПДВ та заготівельно-складських витрат |
| Заробітня плата | По нормативних трудовитратах з урахуванням вартості людино-години нормативного розряду | По нормативних трудовитратах з урахуванням вартості людино-години нормативного розряду | По нормативних трудовитратах з урахуванням вартості людино-години нормативного розряду | По нормативних трудовитратах з урахуванням вартості людино-години нормативного розряду |
| Експлуатація машин та механізмів | За нормативними витратами та фактичними цінами без урахування ПДВ | За нормативними витратами та фактичними цінами без урахування ПДВ | За нормативними витратами та фактичними цінами з урахуванням ПДВ | За нормативними витратами та фактичними цінами з урахуванням ПДВ |

| Загальновиробничі витрати | | | | |
|--|---|---|---|--|
| 1-й блок - відрахування на заробітну плату | Враховуються всі витрати | Враховуються всі витрати | Враховуються всі витрати | Враховуються всі витрати |
| 2-й блок - відрахування на соціальні заходи | Враховуються всі відрахування на соціальні заходи | Враховуються лише відрахування до фонду страхування від нещасних випадків | Враховуються лише відрахування до фонду страхування від нещасних випадків | Враховуються лише відрахування до фонду страхування від нещасних випадків |
| 3-й блок кошти на покриття інших статей ВП витрат | Нараховуються | Нараховуються | Нараховуються | Нараховуються |
| Прибуток | | | | |
| | За нормативним і трудовитратами середніми показниками за видом стійки (видом робіт) | За нормативним і трудовитратами середніми показниками за видом стійки (видом робіт) | За нормативним і трудовитратами середніми показниками за видом стійки (видом робіт) | За нормативними трудовитратами і середніми показниками за видом стійки (видом робіт) |
| Адміністративні витрати | | | | |
| | За нормативним і трудовитратами середніми показниками з понижувальним коефіцієнтом | За нормативним і трудовитратами середніми показниками з понижувальним коефіцієнтом | За нормативним і трудовитратами середніми показниками з понижувальним коефіцієнтом | За нормативними трудовитратами і середніми показниками з понижувальним коефіцієнтом |

| Податки та обов'язкові платежі | | | | |
|-------------------------------------|---|---|---|---|
| Комунальний податок | За розрахунком виходячи з трудовитрат і нормативного показника відрахувань | Не нараховується | Не нараховується | Не нараховується |
| Податок на землю | За розрахунком виходячи з вартості земельного податку та обсягу виконаних робіт | Не нараховується | Не нараховується | Не нараховується |
| ПДВ | 20% від обсягу виконаних робіт | 20% від обсягу виконаних робіт | Не нараховується | Не нараховується |
| Єдиний (фіксований) податок | Не нараховується | 20% від мін ЗП | 5% від доходу або 3% з доходу плюс ПДВ | Фіксований податок (за розрахунком) |
| Доплата до Пенсійного фонду України | Не нараховується | Відповідно до розрахунку, як різницю між вартістю оплати 33,2% від фонду оплати праці та частиною, що врахована в єдиному податку (42%) | Відповідно до розрахунку, як різницю між вартістю оплати 33,2% від фонду оплати праці та частиною, що врахована в єдиному податку (42%) | Відповідно до розрахунку, як різницю між вартістю оплати 33,2% від фонду оплати праці та частиною, що врахована в єдиному податку (42%) |

При визначенні договірної ціни за різних систем оподаткування також необхідно враховувати вплив регіональних факторів витрат, які безпосередньо впливають на вартість будівельно-монтажних робіт. До таких факторів належать відмінності у вартості робочої сили, логістиці, місцевих цінах на матеріали, паливо та енергію, а також регіональні коефіцієнти, встановлені регулюючими органами. Тому при розрахунку загальної ціни контракту необхідно ввести

регіональний коефіцієнт коригування, який змінює базову вартість залежно від економічних та географічних характеристик місця розташування проекту.

За загальною системою оподаткування загальна ціна контракту визначається наступним чином:

$$Ц_{\text{дог}} = (C + H_{\text{в}} + П_{\text{ком}} + П_{\text{зем}} + ПДВ) \times K_{\text{р}},$$

де $K_{\text{р}}$ — регіональний коефіцієнт, що відображає вплив регіональних умов будівництва на вартість робіт (варіюється від 0,85 до 1,25 залежно від економічного розвитку регіону та логістичної доступності).

Аналогічно, для підприємств, що працюють за спрощеною системою оподаткування, загальна ціна контракту розраховується як:

$$Ц_{\text{дог}} = (C + H_{\text{в}} + ПДВ + П_{\text{є}} + D_{\text{пф}}) \times K_{\text{р}},$$

де C — прямі витрати на будівництво,

$H_{\text{в}}$ — накладні витрати,

$П_{\text{ком}}$ — комерційний прибуток,

$П_{\text{зем}}$ — плата за користування землею,

$ПДВ$ — податок на додану вартість,

$П_{\text{є}}$ — єдиний податок (за спрощеною системою оподаткування),

$D_{\text{пф}}$ — інші податкові відрахування,

$K_{\text{р}}$ — регіональний коригувальний коефіцієнт.

Регіональний коефіцієнт ($K_{\text{р}}$) слугує інтегрованим показником, що враховує вплив кількох місцевих параметрів, таких як ринковий рівень заробітної плати в будівництві, тарифи на перевезення матеріалів, вартість дизельного палива та електроенергії, а також кліматичні коригувальні коефіцієнти, що впливають на продуктивність та енергоспоживання під час будівництва. Наприклад, у 2025 році середнє значення $K_{\text{р}}$ для центральної України становило від 0,95 до 1,00, для західних регіонів — від 0,90 до 0,97, а для південних і східних регіонів — до 1,10–1,20 через вищі транспортні та енергетичні витрати[10].

Перерахунок договірної ціни в поточні ціни здійснюється з використанням офіційно затверджених регіональних індексів будівельно-монтажних робіт. Ці індекси періодично оновлюються з урахуванням інфляційної динаміки та

ринкових коливань. Значення в поточних цінах додатково коригується з урахуванням прогнозованої інфляції протягом періоду будівництва шляхом застосування так званого дефляційного індексу (I_d), який відображає очікуване змінення купівельної спроможності національної валюти.

Відповідно, регіоналізована контрактна ціна в поточних цінах може бути виражена як:

$$C_{\text{дог}}(\text{пот.}) = C_{\text{дог}}(\text{баз.}) \times K_p \times I_d,$$

де $C_{\text{дог}}(\text{баз.})$ — базова контрактна ціна в цінах базового року,

K_p — регіональний коефіцієнт,

I_d — дефляторний індекс, що враховує інфляцію та зміни тимчасової вартості.

Остаточна пропозиція щодо початкової контрактної ціни, яка буде використовуватися в процесі тендеру, затверджується замовником з урахуванням регіонального коефіцієнта та прогнозів інфляції. Фіксована контрактна ціна, встановлена в результаті конкурсу, відображає як пропозицію підрядника щодо зниження ціни, так і регіональний економічний контекст. Затверджена фіксована контрактна ціна оформлюється в протоколі про узгодження ціни, який підписується як замовником, так і підрядником, який виграв тендер.

3.3 Порядок застосування договірної ціни

Застосування договірної ціни в сучасній українській системі ціноутворення в будівництві здійснюється відповідно до чинної нормативної бази для визначення вартості будівництва, де ключовим документом є ДБН Д.1.1-1:2021 «Правила визначення вартості будівництва». Договірна ціна формується на основі комплексу документації, відомого як Проект договірної ціни, який містить техніко-економічні розрахунки, що забезпечують точність і обґрунтованість вартості будівельного продукту. У сучасній практиці цей документ слугує не тільки основою для оцінки вартості, але й договірним інструментом, оскільки визначає фінансову структуру робіт, правила індексації, принципи коригування вартості та розподіл фінансових зобов'язань між замовником і підрядником.

Структура Проекту договірної ціни зазнала значної модернізації порівняно з попередніми редакціями нормативних документів. Вона починається з пояснювальної записки, яка містить методологічне обґрунтування прийнятого підходу до ціноутворення, перелік використаних нормативних документів, опис вихідних даних, визначення припущень, на яких базуються розрахунки, та зазначення застосованих індексів і регіональних коефіцієнтів. В окремому розділі представлена сама контрактна ціна, встановлена в поточних цінах з урахуванням коригувань на інфляцію, прогнозованих змін вартості та індексу дефлятора, що використовується для врахування економічних коливань протягом терміну реалізації проекту.

Проект містить детальні розрахунки прямих витрат, загальних виробничих витрат, адміністративних витрат та прибутку підрядника. Ці розрахунки виконані за ресурсним методом, який базується на оновлених цінах на будівельні матеріали, робочу силу та техніку, підтверджених поточними комерційними пропозиціями, ринковими даними або офіційно опублікованими показниками собівартості одиниці продукції. Важливим елементом сучасного ціноутворення є інтеграція регіональних коефіцієнтів, що відображають відмінності у вартості матеріалів, логістиці, споживанні енергії та середній заробітній платі в різних регіонах України, що забезпечує реалістичну оцінку ресурсів проекту.

Проект також включає вартість будівництва та демонтажу необхідних тимчасових будівель та споруд, необхідних для належного виконання будівельного процесу. Додаткові розрахунки витрат, пов'язані з виконанням робіт у несприятливих погодних умовах — як взимку, так і влітку — оновлюються з урахуванням поточних цін на енергоносії, заходів з утеплення, вимог до водопостачання та додаткових витрат на робочу силу. Крім того, адміністративні витрати, земельні збори та податкові зобов'язання розраховуються відповідно до чинної податкової системи, місцевими зборами та обов'язковими внесками[5].

Після завершення всіх розрахунків договірна ціна узгоджується між замовником і підрядником і може бути встановлена як фіксована, динамічна або регульована залежно від типу проекту, умов договору та тривалості будівництва.

Результати переговорного процесу оформлюються в протоколі про узгодження ціни контракту, який стає невід'ємним додатком до будівельного контракту і має повну юридичну силу протягом усього життєвого циклу проекту.

Пояснювальна записка до розрахунку договірної ціни:

- Місцезаположення об'єкта: м. Київ, Україна.
- Тип споруди: адміністративна будівля.
- Замовник: компанія А.
- Підрядник: компанія Б.
- Тип договірної ціни: динамічна (регульована).

Договірна ціна була підготовлена на основі таких документів та нормативних вимог:

- Проектна, кошторисна та фінансова документація, надана Замовником;
- Державні будівельні норми України: ДБН Д.1.1-1:2021 «Правила визначення вартості будівництва»;
- Ресурсні елементарні норми витрат на будівельні роботи (РЕНВ, оновлені відповідно до чинних ДБН);
- Ресурсні норми експлуатації будівельних машин і механізмів (відповідно до методології ДБН та поточних ринкових ставок);
- Поточні регіональні індекси вартості будівництва, що застосовуються в Києві, опубліковані уповноваженими державними установами.

Розрахунки були виконані з використанням таких припущень та вихідних даних:

1. Витрати на робочу силу були визначені на основі нормативних витрат робочої сили для необхідного обсягу робіт та поточної середньої вартості робочої години. Рівень заробітної плати був скоригований з використанням регіонального коефіцієнта для Києва та середнього кваліфікаційного розряду будівельних бригад.

2. Витрати на матеріальні та технічні ресурси були розраховані на основі перевіреної внутрішньої бази даних цін підрядника, доповненої моніторингом

ринку, сертифікованими прайс-листами від постачальників та регіональними коефіцієнтами коригування, що відображають будівельний ринок Києва.

3. Транспортні витрати на доставку матеріалів були розраховані з використанням нормативів витрат, фактичних відстаней перевезення в межах Київської області та оновлених тарифів на перевезення різних видів вантажів, включаючи надбавки за паливо, де це доречно.

4. Витрати на закупівлю та зберігання були узгоджені сторонами та встановлені на рівні, що відповідає кошторисній документації інвестора:

– для будівельних, санітарно-технічних та електротехнічних матеріалів, виробів та конструкцій – 2%;

– для металевих конструкцій – 0,75%.

Ці значення відповідають рекомендованим середнім показникам, що використовуються на практиці відповідно до ДБН Д.1.1-1:2021.

5. Загальні виробничі (накладні) витрати були розраховані з використанням аналітичного методу із застосуванням оновлених коефіцієнтів накладних витрат та регіональних коефіцієнтів для Києва, що враховують адміністративні, безпекові та логістичні складові.

6. Витрати на монтаж та демонтаж тимчасових будівельних споруд були визначені відповідно до договірних домовленостей та усередненого процентного показника для цього виду робіт за чинною методологією ДБН.

7. Додаткові витрати на зимове будівництво були розраховані відповідно до положень ДБН Д.1.1-1:2021, виходячи з кліматичних особливостей Києва та встановлених нормативних коригувань.

8. Додаткові витрати на будівництво в літній період при підвищених температурах були визначені з використанням чинного нормативного відсотка, що застосовується до робіт на відкритому повітрі в кліматичній зоні Києва.

9. Прибуток підрядника був розрахований з використанням середнього показника з урахуванням ризиків, обсягу робіт та регіональних економічних умов конкретного проекту.

10. Адміністративні витрати були визначені з використанням середньої ставки, встановленої ДБН Д.1.1-1:2021 для підприємств, що працюють за загальною системою оподаткування, з коригуванням на регіональні операційні витрати.

11. Збори з земельного податку були розраховані на основі річних платежів за користування землею, що застосовуються до адміністративного майданчика підрядника, і пропорційно розподілені відносно загального річного обсягу будівельних робіт за контрактом.

12. Місцеві податки та збори (включаючи комунальні податки, якщо це передбачено місцевими нормативно-правовими актами) були визначені з використанням діючих законодавчо встановлених ставок та загальної нормативної трудомісткості проекту.

Відповідно до чинної системи ціноутворення в будівництві в Україні, підрядник, який береться виконувати будівельні роботи на свій ризик і за договірною ціною, узгодженою з замовником, після завершення певного етапу або всього обсягу робіт готує первинні документи для обліку виконаних робіт. До таких документів належать Акт приймання виконаних будівельних робіт (форма КБ-2в) та Акт витрат на виконані будівельні роботи та витрати (форма КБ-3), які застосовуються відповідно до сучасних методичних рекомендацій та електронного документообігу в будівництві. Підготовка цих документів є прямим продовженням і практичним застосуванням Проекту договірної ціни, оскільки їх показники повинні повністю відповідати узгодженим обсягам, вартості та складу робіт, затвердженим на етапі укладення договору.

Договірна ціна є складовою частиною загальної кошторисної вартості будівництва і служить основою для подальших фінансових розрахунків між замовником і підрядником. Вона формується генеральним підрядником, який може залучати субпідрядників, і підлягає обов'язковому узгодженню із замовником. На даний момент таке узгодження відбувається або в рамках процедур державних закупівель, де переможна тендерна пропозиція автоматично

стає контрактною ціною, або шляхом переговорів, передбачених законодавством у випадках, коли тендер не є обов'язковим[11].

Процедура затвердження договірної ціни включає надання замовником підряднику повного комплексу проектної та кошторисної документації. Потім підрядник готує свої цінові пропозиції з урахуванням обсягів робіт, трудомісткості та вартості матеріально-технічних ресурсів. Результатом є протокол про затвердження договірної ціни, який стає невід'ємною частиною договору на будівництво. Після цього укладається договір на виконання робіт, в якому чітко зазначаються: документ, що використовується як основа для визначення:

- Вартості будівництва;
- Типу договірної ціни;
- Процедури та терміну коригування;
- Умов фінансування;
- Терміну розрахунків;
- Обов'язків сторін;
- Гарантій.

Покриття ризиків і прибуток, визначені на момент укладення договору, як правило, залишаються незмінними, тоді як вартість ресурсів може бути переглянута на основі офіційних індексів і коливань ринку.

Під час затвердження договірної ціни замовник перевіряє обґрунтованість вартості матеріальних і технічних ресурсів, яка повинна відповідати регіональним ринковим умовам, в яких виконуються роботи. Перевищення середнього регіонального рівня цін допускається тільки в разі, якщо це обґрунтоване технічними вимогами, якістю матеріалів або особливими умовами будівництва.

Фінансові розрахунки між замовником і підрядником здійснюються відповідно до строків, визначених у договорі, і базуються на фактичних обсягах виконаних робіт. За фіксованою ціною договору оплата здійснюється на основі вартості, визначеної в договорі. За динамічною ціною договору прямі витрати

визначаються на основі стандартної трудомісткості, фактичних обсягів робіт і поточних цін на ресурси, якщо інше не передбачено договором.

Особливі випадки коригування вартості виникають, коли роботи виконуються в складних погодних умовах. У випадках відхилень температури, характерних для зимового або літнього періодів, або впливу сильних вітрів, коригування відповідних витрат може здійснюватися на основі фактичних даних гідрометеорологічних органів та узгоджених розрахунків.

Усі спори, що виникають під час підготовки та затвердження договірної ціни або під час фінансових розрахунків, вирішуються відповідно до чинних законодавчих процедур та за участю компетентних державних органів.

Висновок

Дослідження формування договірної ціни в будівництві підкреслює її центральну роль як економічного інструменту, що забезпечує справедливу компенсацію підрядникам, одночасно надаючи клієнтам прозору і передбачувану структуру витрат. Теоретичний аналіз визначив основні складові договірної ціни, включаючи прямі витрати, накладні витрати, прибуток підрядника та додаткові витрати, а також відмінності між фіксованими, приблизними та іншими типами ціноутворення. Детальний аналіз регіональних факторів показав, що витрати на робочу силу, доступність матеріалів, транспорт, енерговитрати та адміністративна політика значно впливають на остаточну контрактну ціну, що вимагає введення регіональних коефіцієнтів для врахування місцевих економічних та географічних умов.

Методологія визначення договірної ціни, заснована на нормативному підході до оцінки витрат, дозволяє здійснювати точні коригування відповідно до обсягу проекту, системи оподаткування та інфляційних тенденцій. Практичні розрахунки підтвердили, що врахування регіональних відмінностей забезпечує більш реалістичну, конкурентну та стійку цінову стратегію як для приватних, так і для державних будівельних проектів. В цілому, інтеграція економічних, технічних та регіональних факторів у формування контрактної ціни підвищує ефективність, знижує фінансові ризики та сприяє збалансованому розвитку будівельного сектору в різних регіонах.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Довідково-інформаційний збірник ресурсів та одиничних розцінок на будівельно-монтажні роботи, Суми, СНАУ – 2011 р.
2. Кошторисні норми України «Настанова з визначення вартості будівництва»: [Чинний від 2021-11-09]. – К: Мінрегіонбуд України, 2021. – 44–46 с. (Національні стандарти України).
3. Кошторисні норми України. Ресурсні елементні кошторисні норми на будівельні роботи. Оздоблювальні роботи.
4. Кошторисні норми України. Ресурсні елементні кошторисні норми на будівельні роботи. Підлоги.
5. Лялюк О. Г., Лялюк А. О. Особливості формування договірної ціни в будівництві // Матеріали XLIX науково-технічної конференції підрозділів Вінницького національного технічного університету. – Вінниця : ВНТУ, 2020. – С. 1–4.
6. Нестеренко В. Ю., Деділова Т. В., Юрченко О. В., Токар І. І. Економіка будівництва: навчальний посібник. – Харків: ХНАДУ, 2021. – 224 с.
7. Нормування праці та кошториси в будівництві. Суми: «Мрія – 1», 2010. – 452 с.
8. Охорона праці і промислова безпека в будівництві: ДБН А.3.2-2-2009 [Чинний від 2012-04-01]. – К: Мінрегіонбуд України, 2012. – 53–54 с. (Національні стандарти України).
9. Організація будівельного виробництва: ДБН А.3.1-5:2016 [Чинний від 2016-01-01]. – К: Мінрегіонбуд України, 2016. – 44–46 с. (Національні стандарти України).
10. Організація будівельного виробництва (посібник для розробки курсових та дипломних проектів). – Суми: СНАУ, 2011. – 125 с.
11. Склад та зміст проектної документації на будівництво: ДБН А.2.2-3-2014 [Чинний від 2014-10-01]. – К: Мінрегіонбуд України, 2014. – 10 с. (Національні стандарти України).
12. Швайка Л. А. Державне регулювання економіки : навч. посіб. – К. :

Знання, 2006. – 435 с.