

1. Детройт [Електронний ресурс]. – 2020. – Режим доступу до ресурсу: <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D1%82>.
2. THE CONGESTION CON How more lanes and more money equals more congestion [Електронний ресурс]. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: <https://t4america.org/wp-content/uploads/2020/03/Congestion-Report-2020-FINAL.pdf>.
3. ДБН В 2.3-5: 2018 Вулиці та дороги населених пунктів – Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2018.

УДК 69.003

## АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ОЦІНОЧНОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ

**Єрмакова О. В.**, здобувач вищої освіти гр. МБАН-201,  
**Ющенко С. М.**, к.т.н., доцент  
*Національний університет «Чернігівська політехніка»*

Запорукою прийняття продуктивних, економічно-вигідних рішень при оцінюванні вартості об'єкта є правильна розробка проектно-кошторисної документації.

Кошторис – це документ, у якому визначена і розрахована вартість майбутнього будівництва. У кошторисі вказано об'єм виконуваних робіт і кількість матеріальних ресурсів, які буде залучено для реалізації проекту, тобто необхідних вкладень з боку замовника. Отже, кошторис є одним з найважливіших критеріїв для прийняття правильних управлінських рішень. Метою даного аналізу є виявлення основних проблем в області кошторисної справи.

Достовірна кошторисна вартість будівництва (нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту, технічного переоснащення) того чи іншого об'єкта капітального будівництва дозволяє замовнику приймати адекватні рішення про доцільність робіт та їх тривалість. Заниження на початковому етапі кошторисної вартості призводить до необхідності виділяти бюджетному або приватному інвестору додаткові асигнування, що негативно позначається на всьому процесі перспективного фінансового планування. Необхідність виділення додаткових коштів коригує прогнозований бюджет, і, як наслідок – неможливість розпочати нові інвестиційні проекти, в тому числі соціальної спрямованості. Для приватних інвесторів недостовірна початкова вартість зменшує ефективність капітальних вкладень і спричиняє зниження прибутковості.

Таким чином, всі економічні суб'єкти, незалежно від їх форм власності та адміністративного підпорядкування зацікавлені в достовірному визначенні вартості капітальних вкладень в будівництво (нове будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт, технічне переоснащення) об'єктів капітального будівництва.

Основні проблеми кошторисної справи, що перешкоджають правильному визначенню витрат на будівництво:

- застаріла кошторисно-нормативна база;
- відсутність спеціально підготовлених фахівців в області кошторисного нормування;
- слабка проробка рішень на стадії «проектна документація».

*Проблема перша. Застаріла кошторисно-нормативна база.*

Містобудівне законодавство передбачає в складі проектної документації обов'язкову розробку розділу «Кошторис на будівництво об'єктів капітального будівництва» [5]. Бюджетні замовники зобов'язані використовувати затверджені кошторисні нормативи [4].

Кошторисно-нормативні бази, що використовуються в даний час, засновані на основі застарілих технологічних рішень по організації робіт [9], а також з використанням матеріалів, які в даний час

замінені більш технологічними та ефективними. Це вимагає кардинального реформування системи кошторисного нормування в будівництві [3].

Кошторис як частина документації, що супроводжує процес будівництва (реконструкції, капітального ремонту, технічного переоснащення), – це один з головних елементів будівельного виробництва [2].

Приведення кошторисно-нормативної бази до реалій сьогодення (використання нових матеріалів, технологій і методів будівництва) є нагальною проблемою всього будівельного комплексу. До рішення цього важливого завдання повинні бути залучені державні науково-дослідні інститути.

*Проблема друга. Відсутність системи підготовки фахівців кошторисної справи.*

Жодна зі спеціальностей вищої і середньої спеціальної освіти не передбачає підготовку фахівців в області кошторисного нормування [7]. Спеціаліст в кошторисній сфері за законодавством має знати методичні та нормативні документи в області ціноутворення і кошторисного нормування в будівництві; організацію розробки проектної документації, порядок її погодження та затвердження; порядок фінансування будівництва, основи бухгалтерського обліку та оподаткування в будівництві; економіку галузі; основи архітектурного і технологічного проектування будівель і споруд; прикладні програмні продукти для автоматизації процесу складання кошторисних розрахунків [6]. Зокрема, кошторисник повинен знати не тільки правила проектування всіх інженерних мереж, а й особливості виробництва кожного з видів монтажних робіт (будівельні конструкції, водопровід, газопостачання, електропостачання, опалення, ліфтове господарство, слабкострумові мережі тощо).

Формування окремої спеціальності дозволить цілеспрямовано готувати фахівців як для роботи в області застосування кошторисних нормативів, так і в області їх розробки і вдосконалення.

*Проблема третя. Недоліки проектної документації.*

Суттєвою проблемою підготовки кошторисної документації для конкретного об'єкта є недоопрацьованість проекту, викликана нестачею часу на проектування і недостатньою кваліфікацією проектувальників. Думка, що проект може бути суттєво дороблений на стадії "робоча документація" [8], не дозволяє замовнику в повній мірі оцінити розмір витрат на будівництво того чи іншого об'єкта. Наслідком є довгобуди і нескінченно зростаючі витрати забудовників (як бюджетних, так і приватних) на реалізацію проектів.

В умовах постійного доопрацювання проектних рішень, і, як наслідок, коригування кошторисної вартості об'єкта, замовник не має змоги об'єктивно оцінити свої витрати на будівництво, а значить, прийняти зважене управлінське рішення про доцільність будівництва, і не може скласти реальний фінансовий план будівництва.

Саме над вирішенням цих трьох проблем, слід працювати органам державної влади, вищим навчальним закладам та організаціям в області проектування і будівництва.

### **Список використаних джерел**

1. Горячкин П. В. Про стан питань ціноутворення і кошторисного нормування в будівництві // Містобудування. - 2010. - № 6. - С. 50-58.
2. Добышева Т.В. Роль ценообразования в повышении эффективности реализации инвестиционно-строительных проектов // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. - 2015. - №4 (15). - С.32–40.
3. Беркута, А.В. Система реформування ціноутворення у будівництві України [Текст]: автореф. дис. канд. економ. наук / А.В. Беркута; [ Київський національний університет будівництва та архітектури] - К., 2002. - 20 с.4. ДСТУ Д.1.1-1:2013. Правила визначення вартості будівництва. Вид. офіц. Київ: Мінрегіон України, 2013.
5. ДБН А.2.2-3-2014. Склад та зміст проектної документації на будівництво. Вид. офіц. Київ: Мінрегіон України, 2014.
6. Про затвердження Єдиного кваліфікаційного довідника посад керівників, фахівців і службовців, розділ "Кваліфікаційні характеристики посад керівників і фахівців архітектури і містобудівної діяльності. Наказ Міністерства охорони здоров'я України від 23.04.2008 № 188 // Ціноутворення та кошторисне нормування у будівництві. - 2008. - № 10.

7. Половцев І. М. Про підготовку фахівців з ціноутворення в будівництві // Міжнародний журнал експериментальної освіти. - 2012. - № 6. - С. 73-75.

8. Гнатченко Є. Ю. Конспект лекцій з дисципліни «Законодавство та архітектурно-проектна справа» Гнатченко; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х.: ХНУМГ, 2013. - 50 с.

9. Сомов М. Ю. Проблемні питання кошторисного нормування в будівництві // Актуальні питання економічних наук. - 2016. - № 48. С. 101-107.

УДК 711

## ОСОБЛИВОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ 2-Ї ПОЛ. ХХ СТ.

**Єрмоленко М. В.**, здобувач вищої освіти гр. МБАН-201

Науковий керівник: д.т.н. **Савченко О.В.**

*Національний університет "Чернігівська політехніка"*

Реконструкція забудови є одним із важливих напрямів вирішення житлової проблеми. Вона дає змогу не тільки продовжити життєвий цикл, а й істотно поліпшити якість житла, ліквідувати комунальне заселення, забезпечити будинки сучасним інженерним обладнанням, поліпшити архітектурну виразність будівель, підвищити їхню енергоефективність, експлуатаційну надійність та довговічність.[1]

При реконструкції житлових будинків, виходячи з існуючих містобудівних умов і діючих норм проектування, крім робіт, що виконуються при капітальному ремонті, можуть здійснюватися такі роботи:

- зміни планування приміщень, здійснення надбудови, прибудови, а за необхідності та обґрунтованості – їх часткове розбирання;
- підвищення рівня інженерного обладнання з реконструкцією зовнішніх мереж, крім магістральних;
- поліпшення архітектурної виразності будинків, а також благоустрій прилеглої території.

Питомі витрати на комплексний капітальний ремонт багатьох будівель нерідко наближаються до показників нового будівництва, а іноді і перевищують їх. Термін служби капітально відремонтованих будівель значно нижчий, ніж нових. Тому в окремих випадках доцільніше відмовитися від ремонту старого малоцінного житлового фонду, планувати його знесення і заміну новими капітальними будівлями, що відповідають сучасним нормам. [2]

Економічні реформи 1918 року внесли значні зміни в структуру і внутрішнє життя кварталу і здебільшого визначили їхніх сучасний стан.

До 1958 року в масовому житловому будівництві СРСР переважали квартири, призначені здебільшого для покімнатного заселення декількома родинами. Проектувалися вони, зазвичай, із великими відокремленими кімнатами і кухнями, розрахованими на декілька господинь. Покімнатне заселення сковувало можливості архітектурно-планувального вдосконалення квартир унаслідок неможливості обліку майбутнього складу мешканців і конкретного призначення окремих житлових приміщень. Після постанови ЦК КПРС і СМ СРСР «Про розвиток житлового будівництва в СРСР» (1957 р) були розроблені типові проекти житлових будинків з економічними упорядкованими квартирами для заселення однією родиною, що дозволило значно поліпшити умови проживання населення. Унаслідок повсюдного переходу на будівництво будинків за типовими проектами з економічними квартирами вже на початку 60-х років було практично вирішено складне соціально-економічне завдання забезпечення основної маси населення окремими квартирами у нових будинках. У 1960 р вже 88 % житлових будинків у країні будувалися за типовими проектами.