НОВАЦІЇ У ЦІНОУТВОРЕННІ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТІВ ІНФРАСТРУКТУРИ: ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ ТА ПРАКТИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

ДП «НІРІ»

Артем БЕЗУГЛИЙ,
директор ДП «НІРІ», к.е.н., доц.

Новації в ціноутворенні

1. 

Постанова КМУ № 1512 від 19.11.2025 р “Деякі особливості визначення вартості будівництва в умовах воєнного стану” (зі змінами, внесеними Постановою КМУ **№ 526** від 24.04.2026 р).

2. 

Кошторисні норми України у будівництві «Настанова щодо **порядку проведення аналізу цін на матеріальні ресурси»**, затверджена наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 20 березня 2026 року **№ 591** «Про затвердження кошторисних норм України у будівництві»

3. 

Зміна № 5 до Настанови з визначення вартості будівництва, затверджена наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 09 березня 2026 року **№ 456** «Про затвердження Зміни № 5 до кошторисних норм України у будівництві»

4. 

Кошторисні норми України у будівництві «Настанова щодо **порядку функціонування бази даних цін на будівельну продукцію та інші матеріальні ресурси»,** затверджені наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 27 квітня 2026 року **№ 836** «Про затвердження кошторисних норм України у будівництві»

5. 

Кодифікатор будівельної продукції, затверджений наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 24 грудня 2025 року **№ 1839**

СИСТЕМИ ЦІНОУТВОРЕННЯ В БУДІВНИЦТВІ

БУДІВЛІ ТА СПОРУДИ

в т.ч. вулиці і дороги в населених пунктах

КНУ щодо ціноутворення у будівництві …

ПОРЯДОК застосування кошторисних норм та нормативів з ціноутворення при визначенні вартості будівництва

- Затверджено наказом від 25.06.2021 № 162

КНУ «Настанова з визначення вартості будівництва»

- Затверджено наказом від 01.11.2021 № 281
- Зміна 1, наказ від 30.04.2022 № 67
- Зміна 2, наказ від 01.12.2022 № 244
- Зміна 3, наказ від 22.09.2023 № 854
- Зміна 4, наказ від 20.03.2024 № 243
- Зміна 5, наказ від 09.03.2026 № 456

АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ

загального користування

МЕТОДИК і ПРАВИЛ …

ПРАВИЛА визначення вартості будівництва, рекон., ремонту та утримання автом. доріг заг. кор.

- Затверджено наказом від 02.05.2022 № 273
- Зміна 1, наказ від 11.07.2024 № 627

МЕТОДИКА визначення вартості дорожніх робіт та послуг щодо визначення вартості НБ, Р, ремонтів та ЕУ автомобільних доріг загального користування

- Затверджено наказом від 07.10.2022 № 753
- Зміна 1, наказ від 25.11.2022 № 887
- Зміна 2, наказ від 23.06.2023 № 538
- Зміна 3, наказ від 03.09.2024 № 942

Порівняння підходів до формування витрат та прибутку

Постанова		Методика	
1 Загальновиробничі витрати	10 % суми прямих витрат	1 Загальновиробничі витрати	10 % суми прямих витрат
2 Адміністративні витрати	3 % суми прямих витрат	2 Адміністративні витрати	5 % суми прямих витрат ↑
3 Прибуток	15 % суми прямих витрат	3 Прибуток	15 % суми прямих витрат
4 База даних цін	обов'язкова та єдина	4 База даних цін	довідкова, не єдина
5 Утримання служби замовника	1 %	5 Утримання служби замовника	1,5 % ↑

Ключові відмінності

Відмінності стосуються адміністративних витрат, підходу до бази даних цін та витрат на утримання служби замовника.

Головні відмінності між КНУ та МЕТОДИКОЮ

БУДІВЛІ ТА СПОРУДИ

(в т.ч. вулиці і дороги в населених пунктах)

КНУ «Настанова з визначення вартості будівництва»

1 ТВЕРДА ДОГОВІРНА ЦІНА

Ціни у відомості ресурсів узгоджуються на момент підписання договору

або

2 ДИНАМІЧНА ДОГОВІРНА ЦІНА

Ціни у відомості ресурсів уточнюються на момент здачі робіт

або

3 ТВЕРДА ДОГОВІРНА ЦІНА за **УКРУПНЕНИМИ ПОКАЗНИКАМИ** ВАРТОСТІ РОБІТ

АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ

загального користування

МЕТОДИКА **визначення вартості дорожніх робіт та послуг щодо визначення вартості нового будівництва, реконструкції, ремонтів та експлуатаційного утримання автомобільних доріг загального користування**

ТІЛЬКИ!!!

ТВЕРДА ДОГОВІРНА ЦІНА за **УКРУПНЕНИМИ ПОКАЗНИКАМИ** ВАРТОСТІ РОБІТ

Кодифікація виключно за CESMM4

Сфера застосування

Постанова



Визначення вартості:

- нового будівництва, реконструкції, реставрації та капітального ремонту будівель і споруд будь-якого призначення, їх комплексів та частин;
- а також під час визначення вартості нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту, поточного середнього ремонту, поточного ремонту та експлуатаційного утримання автомобільних доріг загального користування;

Фінансування:

що здійснюється із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, кредитів, наданих під державні гарантії

Настанова



Визначення вартості:

- нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту будинків, будівель і споруд будь-якого призначення, їх комплексів та частин;
- (окрім визначення вартості нового будівництва, реконструкції, ремонтів та експлуатаційного утримання автомобільних доріг загального користування);

Фінансування:

що здійснюється із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, кредитів, наданих під державні гарантії (далі – державні кошти)

аналіз цін на матеріальні ресурси проводиться з урахуванням кошторисних норм України “Настанова щодо порядку проведення аналізу цін на матеріальні ресурси”.

Постанова охоплює:

Будівлі та споруди

Автомобільні дороги загального користування

Настанова охоплює:

Будівлі та споруди

Автомобільні дороги загального користування **не охоплює**

Особливості формування переліку

Що має містити перелік

- назва матеріального ресурсу
- код
- одиниця виміру
- обсяг
- орієнтовна ціна за одиницю
- загальна вартість

Вимоги до кодування

Код матеріального ресурсу, його назва та одиниця виміру приймаються з урахуванням вимог Кодифікатора будівельної продукції, затвердженого наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 24 грудня 2025 року № 1839.

Такі дані мають бути наявними в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

До запровадження бази даних цін

До запровадження бази даних цін можуть використовуватиcь коди матеріальних ресурсів, шифри, назви та одиниці виміру, передбачені ресурсними елементними кошторисними нормами або іншими довідниками, що використовуються при складанні проектної документації.



Кодифікатор будівельної продукції

(наказ Мінрозвитку від 24.12.2025 р. № 1839)

XX — Рівень 1: Категорія.
Код від **01 до 59**: БП за Переліком категорій БП, (ПКМУ № 426).
Код від **60 до 99**: інша БП.

GGGGGG — Рівень 4: Специфікація.
Код від **000001 до 999999**: ідентифікує унікальну БП за її ключовими техн. характ-ми; формується автоматично на Порталі ЄДЕССБ.

XX • **YY** • **VV** • **GGGGGG**

YY — Рівень 2: Група.
Код від **01 до 99**: позначає групу БП, об'єднану за матеріалом виготовлення або функціональною / технологічною ознакою.

VV — Рівень 3: Вид.
Код від 01 до 99: позначає вид БП в межах групи.

ПРИКЛАДИ:

23	Дорожня будівельна продукція
23.01	Матеріали та вироби для влаштування покриттів
23.01.01	Матеріали для асфальтобетонних покриттів
23.01.01.01	Бітумні в'яжучі матеріали
23.01.01.02	Мінеральні матеріали (щебінь, пісок)
23.02	Труби, елементи і конструкції для систем водовідведення



Формування переліку матеріалів для аналізу

1. Складається попередня підсумкова відомість ресурсів, яка складається з використанням інформації з довільних джерел

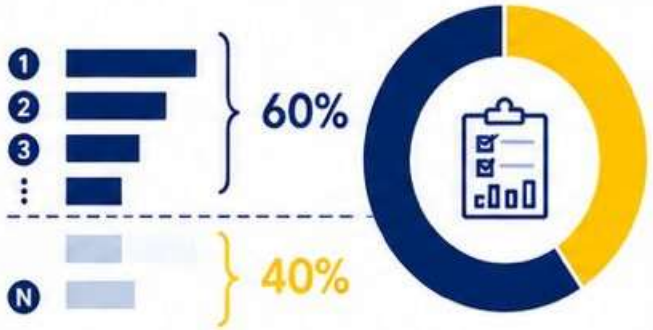
2. Ранжування від більшої загальної вартості до меншої!

Матеріальні ресурси діляться:

Ціноутворюючі

60%

займають верхню частину ранжованого переліку та сукупно становлять 60% загальної вартості всіх матеріальних ресурсів;



Нецiноутворюючі

40%

всі інші — 40 %

Розподіл матеріальних ресурсів на ціноутворюючі та нецiноутворюючі при проведенні взаєморозрахунків приймається як це зазначено в аналізі цін при складанні договірної ціни.

Проблемні питання та пропозиції щодо їх вирішення



Хто здійснює аналіз цін на матеріали?

Постанова

Замовник



- складання інвесторської кошторисної документації;
- підписання актів приймання виконаних будівельних робіт у разі застосування динамічної договірної ціни;

Підрядник



- складання інвесторської кошторисної документації у випадку, коли розроблення проєктної документації покладається на підрядника;
- складання та узгодження договірної ціни;
- підготовка актів приймання виконаних будівельних робіт у разі застосування динамічної договірної ціни;

Настанова

1) Замовник



- складання інвесторської кошторисної документації;
- узгодження договірної ціни;
- підписання актів приймання виконаних будівельних робіт при динамічній договірній ціні;

2) Підрядник



- складання інвесторської кошторисної документації у випадку, коли розроблення проєктної документації покладається на підрядника;
- складання та узгодження договірної ціни;
- підготовка актів приймання виконаних будівельних робіт при динамічній договірній ціні.









Суб'єктами аналізу цін є замовник та підрядник; їх функції визначаються Постановою та Настановою залежно від етапу робіт.

Аналіз цін

Здійснюється окремо за кожним матеріальним ресурсом на підставі цінових пропозицій.

Цінова пропозиція

Цінова пропозиція — це інформація (документ) суб'єкта господарювання (виробника, імпортера, офіційного представника, дистриб'ютора, постачальника), що містить відомості про **вартість** одиниці виміру відповідного **матеріального ресурсу** на певну дату або на певний період, умови його поставки (доставки), умови оплати та інші характеристики.

Ціноутворюючі матеріальні ресурси

- цінові пропозиції отримуються шляхом прямих запитів до виробників, імпортерів, їх офіційних представників, дистриб'юторів;
- має бути не менше трьох цінових пропозицій;
- у разі неможливості отримання достатньої кількості цінових пропозицій можуть використовуватися додаткові джерела, визначені для нецінoутворюючих ресурсів, з наданням обгрунтування;
- якщо джерел постачання відповідного матеріального ресурсу на відповідному ринку менше трьох, подається обгрунтування в довільній формі щодо відсутності конкурентних пропозицій за такою позицією.

мінімум 3 пропозиції

Нецінoутворюючі матеріальні ресурси

- цінові пропозиції формуються на підставі даних виробників, імпортерів та їх офіційних представників і дистриб'юторів, а також інформації з інших джерел;
- інші джерела: відкриті веб-ресурси виробників, імпортерів, офіційних представників, дистриб'юторів, постачальників будівельної продукції, база даних цін, друковані інформаційні довідники тощо;
- може використовуватись одна цінова пропозиція.

може бути 1 пропозиція

Цінові пропозиції повинні бути актуальними станом на дату здійснення такого аналізу.

Використовуються цінові пропозиції, в яких відпускні ціни на матеріальні ресурси, витрати на транспортування (за наявності), податок на додану вартість (за наявності) зазначені окремо.

Запит щодо надання цінової пропозиції



Шановні пані та панове!

Звертаємося до Вас із проханням розглянути можливість надання цінової пропозиції на _____ *(зазначається назва ресурсу з конкретними технічними характеристиками).*

Наразі ми здійснюємо аналіз актуальних ринкових умов, цінових показників та можливих умов постачання матеріальних ресурсів. У зв'язку з цим будемо щиро вдячні за надання відповідної інформації у зручному для Вас форматі.

Просимо, за можливості, зазначити у відповіді такі дані:

1. Ціну за одиницю продукції із зазначенням, чи включено до ціни ПДВ та витрати на транспортування.
2. Можливий обсяг постачання матеріального ресурсу.
3. Строки поставки з моменту підтвердження замовлення.
4. Умови поставки, зокрема місце відвантаження та можливість доставки.
5. Умови оплати, зокрема можливість передоплати, післяплати або поетапної оплати.
6. Термін дії наданої цінової пропозиції.
7. Інші умови або застереження, які можуть впливати на ціну, строки чи можливість постачання.

Будемо щиро вдячні, якщо Ви матимете можливість надати зазначену інформацію до «_» _____ **20 року.**
Розуміємо, що підготовка відповіді потребує Вашого часу, тому будемо вдячні навіть за коротку відповідь або інформацію в довільній формі.

Надана Вами інформація є важливою для належного планування потреб, оцінки ринкової ситуації та формування обґрунтованих показників щодо вартості матеріальних ресурсів.

За потреби готові надати додаткові уточнення щодо необхідного ресурсу, його характеристик або обсягів.

Заздалегідь дякуємо за Ваш час, увагу та сприяння.

Додаткові критерії



Аналіз цін здійснюється за умови **порівнянності матеріальних ресурсів** за якісними та технічними характеристиками (однакових або еквівалентних).



На етапі складання інвесторської кошторисної документації може бути врахований **необхідний обсяг постачання матеріальних ресурсів**.



На етапі складання/узгодження договірної ціни, проведенні взаєморозрахунків за динамічною договірною ціною **враховуються:**

- необхідний обсяг постачання матеріальних ресурсів;
- терміни поставки;
- умови оплати.

Настанова – терміни

Виробник



будь-яка фізична чи юридична особа (резидент чи нерезидент України), яка виготовляє продукцію (матеріальний ресурс) або доручає її виготовлення, але реалізує цю продукцію (матеріальний ресурс) під своїм найменуванням або торговельною маркою (знаком для товарів і послуг);

Імпортер



будь-яка фізична чи юридична особа – резидент України, яка вводить в обіг на ринку України продукцію (матеріальний ресурс) походженням з іншої країни;

Офіційний представник (дистриб'ютор)



будь-яка фізична чи юридична особа, яка здійснює реалізацію продукції (матеріального ресурсу) за договором з виробником (імпортером);

Орієнтовна ціна



попередня відпускна ціна матеріального ресурсу, визначена на підставі доступної інформації про ціни на відповідні матеріальні ресурси та використовується під час формування переліку матеріальних ресурсів для аналізу цін;

До початку функціонування бази даних цін



За результатами проведеного аналізу цін на матеріальні ресурси замовник/підрядник виготовляє звіт у паперовій формі за встановленою формою та підписує його.

Форма звіту з аналізу цін

Додаток
до Настанови

Замовник / Підрядник _____
(назва організації)

Реєстраційний номер проектної документації в ЄДЕССБ: PD01-0000-0000-0000-0000

_____
(найменування об'єкта будівництва)

Складений станом на «___» _____ 20__ р.

№	Код ресурсу згідно з Класифікатором	Найменування ресурсу згідно з Класифікатором	Одиниця виміру згідно з Класифікатором	Джерело аналізу цін	Комерційна назва ресурсу	Тип постачальника (виробник, офіційний представник, дистриб'ютор тощо)	Код ЄДРПОУ (РНОКПП) постачальника	Найменування постачальника	Відпускна ціна, за одиницю виміру згідно з Класифікатором, грн без ПДВ	Обґрунтування (за потреби)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12
1							Пропозиція 1			
							Пропозиція 2			
							Пропозиція n			

_____
(посада, підпис, ініціали, прізвище)

! Звіт оформлюється за встановленою формою.

Розрахунок середньої ціни

До початку функціонування бази даних цін поточні ціни на матеріальні ресурси приймаються:

При складанні інвесторської кошторисної документації — за середньою ціною на підставі аналізу цін за формулою.

При складанні / узгодженні договірної ціни — за середньою ціною на підставі результатів проведеного суб'єктом аналізу цін за формулою.

При проведенні взаєморозрахунків — відповідно до умов договору підряду залежно від виду договірної ціни.

$$С_{цд} = \frac{((Ц_1^{од} + ТВ_1 + В_1^{зс}) + (Ц_2^{од} + ТВ_2 + В_2^{зс}) + \cdots + (Ц_n^{од} + ТВ_n + В_n^{зс})}{n}$$

- **$С_{цд}$** — середня поточна ціна на відповідний матеріальний ресурс за результатом аналізу цін (без ПДВ).
- **$Ц_{од}$** — відпускна ціна за ціновою пропозицією (без ПДВ та транспортних витрат).
- **ТВ** — транспортні витрати на одиницю матеріального ресурсу (без ПДВ).
- **n** — кількість цінових пропозицій на відповідний матеріальний ресурс.
- **$В_{зс}$** — заготівельно-складські витрати, визначені відповідно до пункту 4.13 Настанови з визначення вартості будівництва.

З дати початку функціонування Бази даних цін

1



Створює звіт з аналізу цін на матеріальні ресурси у формі електронного документа засобами **Єдиної державної електронної системи** у сфері будівництва та підписує його шляхом накладення **кваліфікованого електронного підпису** (крім звіту для поточного середнього ремонту, поточного ремонту та експлуатаційного утримання автомобільних доріг загального користування).



Здійснення аналізу цін **може бути делеговане замовником/підрядником** третім особам на договірних засадах з дотриманням вимог постанови.

2



Виготовляє звіт за формою згідно з додатком до кошторисних норм України **"Настанова щодо порядку проведення аналізу цін на матеріальні ресурси"** у паперовій формі для поточного середнього ремонту, поточного ремонту та експлуатаційного утримання автомобільних доріг загального користування та підписує його.

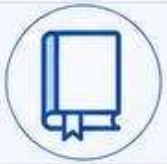


3



Протягом періоду здійснення організаційних заходів щодо ведення бази даних цін у режимі первинного наповнення **(три місяці з дати початку функціонування бази даних)** поточні ціни на матеріальні ресурси приймаються **за середньою ціною** на підставі результатів проведеного замовником/підрядником аналізу цін незалежно від значення середньої ціни в базі даних цін.

4



Порядок функціонування бази даних цін визначається кошторисними нормами України.





Форма звіту з аналізу цін на матеріальні ресурси

Додаток
до Настанови

ФОРМА
Звіту з аналізу цін

Замовник / Підрядник _____
(назва організації)

_____
(найменування об'єкта будівництва)

Реєстраційний номер проєктної документації в ЄДЕССБ: PD01-0000-0000-0000-0000

Без заповнення

Складений станом на «____» _____ 20__ р.

№	Код ресурсу згідно з Класифікатором	Найменування ресурсу згідно з Класифікатором	Одиниця виміру згідно з Класифікатором	Джерело аналізу цін	Конкуренційна назва ресурсу	Тип постачальника (виробник, офіційний офіційний гуманітарний, [illegible])	Код ЄДРПОУ ЯКАДАЛ (РНОКПП) постачальника	Найменування постачальника	Регіон постачальника (КАТОТТГ)	Відпускна ціна, за одиницю виміру згідно з Класифікатором, грн без ПДВ	Обґрунтування (за потреби)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1								Пропозиція 1			
								Пропозиція 2			
								Пропозиція n			

_____
(посада, ініціали (ініціали, прізвище))

_____

Строк дії звіту становить **не більше трьох місяців** з дати його складання.

Звіт повинен бути чинним на дату отримання позитивного експертного звіту, підписання договірної ціни, підписання актів приймання виконаних будівельних робіт за динамічною договірною ціною.

Використання звіту з аналізу цін на матеріальні ресурси

Коли один звіт може використовуватися для кількох об'єктів

Під час визначення поточних цін на матеріальні ресурси **один і той самий звіт з аналізу цін** на матеріальні ресурси може бути використаний для кількох об'єктів.

нове будівництво

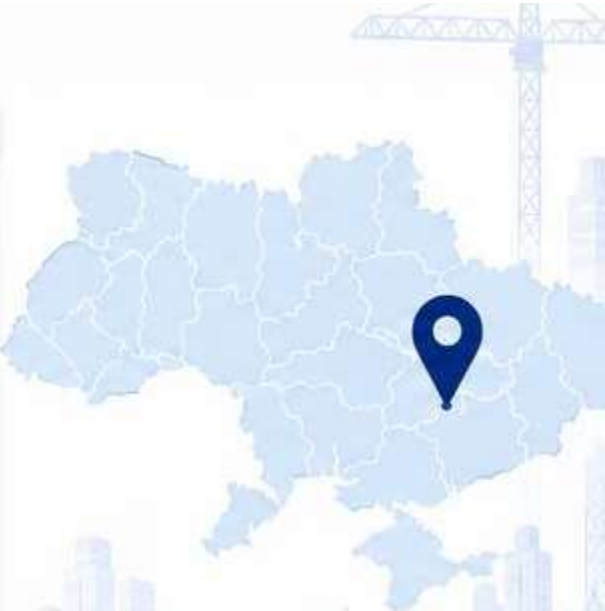
реконструкція

реставрація

капітальний ремонт

Умови використання одного звіту

- незалежно від їх функціонального призначення, їх комплексів та частин
- а також об'єктів нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту, поточного середнього ремонту, поточного ремонту та експлуатаційного утримання автомобільних доріг загального користування
- з аналогічними технічними характеристиками
- та в межах **однієї області**



Використання одного звіту можливе виключно в межах **однієї області**.

Після завершення періоду первинного наповнення БДЦ

3 міс з дати початку БДЦ

1	**ПІД ЧАС СКЛАДАННЯ ІНВЕСТОРСЬКОЇ КОШТОРИСНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ**	Поточні ціни за рівних якісних характеристик приймаються на підставі результатів аналізу за **обґрунтованими поточними цінами.**	Відпускна ціна не повинна бути вища за середні ціни відповідних матеріальних ресурсів у базі даних цін.
2	**ПІД ЧАС СКЛАДАННЯ / УЗГОДЖЕННЯ ДОГОВІРНОЇ ЦІНИ**	Матеріальні ресурси за рівних якісних характеристик приймаються на підставі аналізу за **найменшими поточними цінами.**	Відпускна ціна не повинна бути вища за середні ціни відповідних матеріальних ресурсів у базі даних цін.
3	**ПІД ЧАС ПРОВЕДЕННЯ ВЗАЄМОРОЗРАХУНКІВ ІЗ ЗАСТОСУВАННЯМ ДИНАМІЧНОЇ ДОГОВІРНОЇ ЦІНИ**	Поточні ціни приймаються на підставі **фактичної вартості** ресурсів та з **урахуванням проведеного аналізу цін.**	Відпускні ціни не повинні бути вищі за середні ціни відповідних матеріальних ресурсів у базі даних цін.
4	**ПІД ЧАС ПРОВЕДЕННЯ ВЗАЄМОРОЗРАХУНКІВ ІЗ ЗАСТОСУВАННЯМ ТВЕРДОЇ ДОГОВІРНОЇ ЦІНИ**	Поточні ціни приймаються за їх вартістю, визначеною в договірній ціні, та відповідно до умов договору підряду.	Відповідно до вартості, визначеної в договірній ціні, та умов договору підряду.



У разі відсутності інформації щодо ціни на відповідний матеріальний ресурс у базі даних цін ціна на нього приймається за ціною, яка **не повинна перевищувати середню ціну матеріального ресурсу** за результатами проведеного аналізу цін.

Заходи, що забезпечують функціонування Бази даних цін

1. Міністерству розвитку громад та територій



Протягом чотирьох місяців з дня набрання чинності Кодифікатором будівельної продукції — модернізація Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в частині забезпечення технічної можливості функціонування бази даних цін на основі видів будівельної продукції.



Протягом трьох місяців з дати початку функціонування бази даних цін — здійснення організаційних заходів щодо ведення бази даних цін у режимі первинного наповнення.



Разом із Державною податковою службою та Державною митною службою протягом чотирьох місяців — електронна інформаційна взаємодія між державними електронними інформаційними ресурсами, необхідними для наповнення бази даних цін.

2. Державному підприємству «Прозорро»



Протягом чотирьох місяців з дня набрання чинності Кодифікатором будівельної продукції — передача наявних в електронній системі закупівель відомостей про ціни на будівельну продукцію та інші матеріальні ресурси для наповнення бази даних цін.

Практичні поради щодо аналізу цін

1. **Чітко визначити алгоритм та процедуру** здійснення аналізу цін на матеріальні ресурси в Порядку здійснення аналізу цін.
2. **З використанням ШІ** визначити перелік виробників будівельної продукції з контактами у відповідній області
3. **Направити через власну офіційну електронну адресу** на офіційну електронну адресу виробників запити цінових пропозицій.
4. **Розмістити на власному сайті** інформацію щодо збору цінових пропозицій.
5. **Після отримання цінових пропозицій** – перевірити їх на адекватність, використовуючи ШІ та загальнодоступні бази даних цін



Проблемні питання та пропозиції щодо їх вирішення

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ

1. Формування бази даних цін переважно здійснюється за рахунок даних замовника та підрядника.
2. В Настанові (на відміну від Постанови) до функції замовника входить здійснення аналізу цін під час узгодження договірної ціни
3. Ускладнена процедура аналізу цін для замовника під час складання інвесторської кошторисної документації
4. Відсутній обов'язок виробника (дистриб'ютора) надавати цінову пропозицію замовнику, немає чітко встановленого нормативного строку для надання їм цінової пропозиції.
5. Відсутній критерій достатності цінових пропозицій.
6. Дуже складно перевірити зв'язок між виробником та дистриб'ютором!!!
7. Замовнику необхідно збільшити штат для здійснення ефективного моніторингу цін, а коштів на утримання служби замовника недостатньо
8. За рахунок чого оплачувати аналіз цін на матеріали у випадках, коли немає затвердженої ПКД

ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ

1. Формування та наповнення бази даних цін із використанням ширшого кола джерел інформації (стимулювання виробників).
2. Привести Настанову у відповідності до вимог Постанови в частині алгоритму дій на різних стадіях інвестиційного процесу суб'єктів аналізу цін
3. Чітко визначити критерій достатності цінових пропозицій
4. Нормативно зобов'язати виробника (дистриб'ютора) надавати цінову пропозицію замовнику, встановити нормативний строк для надання цінової пропозиції.
5. Спростити процедуру аналізу цін для замовника під час складання інвесторської кошторисної документації (поточні ціни приймаються відповідно до середніх цін бази даних цін, у разі їх перевищення надається обгрунтування) або збільшити витрати на утримання служби замовника

Спільна мета – прозорість, достовірність та ефективність ціноутворення в будівництві!

Залучення сторонніх осіб до аналізу цін

1. За рахунок коштів на утримання служби замовника (Глава 10)
2. За рахунок інженера-консультанта (Глава 10)
3. За рахунок коштів на проектні роботи (Глава 12)
4. За рахунок коштів на експертну організацію (Глава 12)
5. За рахунок коштів на науково-технічний супровід (Глава 9)



Рівні встановлення витрат і прибутку



Заробітна плата

Розмір кошторисної заробітної плати, який враховується під час складання інвесторської кошторисної документації, **визначається замовником у складі вихідних даних на проектування** для звичайних умов будівництва за розрядом складності робіт 3,8 і не може бути нижче ніж середньомісячна заробітна плати в будівельній галузі за минулий рік, оприлюднена на офіційному веб-сайті Головного управління статистики у відповідній області, відповідно до розділу **"Середньомісячна заробітна плата штатних працівників за видами економічної діяльності (будівництво)"** у відповідній області, в якій планується нове будівництво, реконструкція, реставрація або капітальний ремонт будівель і споруд незалежно від їх функціонального призначення, їх комплексів та частин або нове будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, поточний середній ремонт, поточний ремонт чи експлуатаційне утримання автомобільних доріг загального користування, **збільшена на коефіцієнт,** який щороку визначається Кабінетом Міністрів України, та **у 2026 році застосовується коефіцієнт 2.**

У разі встановлення розміру середньомісячної заробітної плати в будівельній галузі за минулий рік, оприлюдненої на офіційному веб-сайті Головного управління статистики у відповідній області, відповідно до розділу **"Середньомісячна заробітна плата штатних працівників за видами економічної діяльності (будівництво)"** у відповідній області, в якій планується нове будівництво, реконструкція, реставрація або капітальний ремонт будівель і споруд незалежно від їх функціонального призначення, їх комплексів та частин або нове будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, поточний середній ремонт, поточний ремонт чи експлуатаційне утримання автомобільних доріг загального користування:

НИЖЧЕ 13 000 ГРИВЕНЬ

для визначення розміру кошторисної вартості, який вираховується під час складання інвесторської кошторисної документації,

у 2026 році застосовується коефіцієнт 3.

ВИЩЕ 30 000 ГРИВЕНЬ

для визначення розміру кошторисної вартості, який вираховується під час складання інвесторської кошторисної документації,

у 2026 році застосовується коефіцієнт 1,5.

Застосування коефіцієнтів забезпечує актуалізацію рівня заробітної плати з урахуванням регіональних особливостей та підтримує справедливе формування кошторисної вартості будівництва.

Заробітна плата штатних працівників у галузі будівництва по регіонах України (грн.)

№ п/п	Регіон	Середня зарплата згідно офіційних даних (2025р.)	Джерело інформації	Коефіцієнт згідно Постанови 1512	Розмір кошторисної заробітної плати, який враховується під час складання інвесторської кошторисної документації	Ринкова (медіанна) зарплата станом на квітень 2026р
1	м. Київ	21444	http://www.kyiv.ukrstat.gov.ua	2	42888	55000
2	Київська	17866,5	http://kyivobl.ukrstat.gov.ua	2	35733	48000
3	Львівська	20582	https://www.lv.ukrstat.gov.ua	2	41164	47000
4	Дніпропетровська	26206	http://www.dneprstat.gov.ua	2	52412	42000
5	Одеська	17374	https://www.od.ukrstat.gov.ua	2	34748	43000
6	Харківська	34685	https://kh.ukrstat.gov.ua	1,50	52027	39000
7	Миколаївська	23783	https://www.mk.ukrstat.gov.ua	2	47566	38000
8	Закарпатська	26767	https://www.uz.ukrstat.gov.ua	2	53534	46000
9	Івано-Франківська	19782	https://www.ifstat.gov.ua	2	39564	45000
10	Вінницька	23389	https://www.vn.ukrstat.gov.ua	2	46778	35000
11	Полтавська	27184	https://www.pl.ukrstat.gov.ua	2	54368	36000
12	Черкаська	20571	https://www.ck.ukrstat.gov.ua	2	41142	34000
13	Хмельницька	19319	https://www.km.ukrstat.gov.ua	2	38638	35000
14	Тернопільська	16470	https://www.te.ukrstat.gov.ua	2	32940	36000
15	Рівненська	17558	https://www.gusrv.gov.ua	2	35116	35000
16	Волинська	20463	http://www.lutsk.ukrstat.gov.ua	2	40926	35000
17	Чернігівська	19916	https://www.chernigivstat.gov.ua	2	39832	32000
18	Житомирська	24235	https://www.zt.ukrstat.gov.ua	2	48470	33000
19	Сумська	20988	https://sumy.ukrstat.gov.ua	2	41976	32000
20	Кіровоградська	19959	https://www.kr.ukrstat.gov.ua	2	39918	31000
21	Запорізька	16213	https://www.zp.ukrstat.gov.ua	2	32426	36000
22	Херсонська	12759	https://www.ks.ukrstat.gov.ua	3	38277	45000
23	Чернівецька	16796	http://www.cv.ukrstat.gov.ua	2	33592	39000
24	Донецька	26005	https://www.donetskstat.gov.ua	2	52010	50000
25	Луганська	н/д	https://lg.ukrstat.gov.ua	2	-	-

Заробітна плата під час формування договірної ціни



Під час формування договірної ціни розмір кошторисної заробітної плати **розраховується підрядником самостійно** з урахуванням середньомісячної заробітної плати одного працівника, що відповідає **середньому розряду складності робіт у будівництві 3,8, в режимі повної зайнятості**, яку підрядник планує отримувати на об'єкті.



Визначений підрядником розмір кошторисної заробітної плати **може відрізнятися** від розміру кошторисної заробітної плати, який був врахований під час складання інвесторської кошторисної документації.



Збільшення розміру кошторисної заробітної плати під час формування договірної ціни **може здійснюватися частково та/або повністю за рахунок коштів, передбачених на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами.** Умови та порядок збільшення розміру кошторисної заробітної плати під час формування договірної ціни за рахунок коштів, передбачених на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, **визначається тендерною документацією.**



Підхід забезпечує гнучкість у визначенні заробітної плати з урахуванням ринкових умов та дозволяє компенсувати можливе зростання витрат за рахунок інфляційної складової.

Заробітна плата в складі прямих витрат під час взаєморозрахунків

Заробітна плата в складі прямих витрат під час проведення взаєморозрахунків за обсяги виконаних робіт на об'єкті компенсується на підставі **фактично нарахованої заробітної плати** робітників-будівельників і монтажників, а також робітників, зайнятих на керуванні і обслуговуванні будівельних машин та механізмів, на такому об'єкті (далі – робітники), у межах ліміту коштів на виплату заробітної плати, передбаченого договірною ціною до договору:

1. 

Під час складання актів приймання виконаних будівельних робіт (форма № КБ-2в) заробітна плата в складі прямих витрат визначається на підставі нормативних трудовитрат, фізичних обсягів виконаних робіт та вартості людино-години, що відповідає середньому нормативному розрядові цих робіт для робітників, розрахованої та погодженої в договірній ціні, з наданням довідки про фактичний рівень заробітної плати робітників.

2. 

Під час складання актів приймання виконаних будівельних робіт за одиничними показниками вартості робіт (форма № КБ2в (ОПВ) довідково зазначається заробітна плата в складі прямих витрат, яка визначається пропорційно виконаним роботам з наданням довідки про фактичний рівень заробітної плати робітників.

3. 

В актах приймання виконаних будівельних робіт (крім першого) у разі потреби здійснюється коригування суми заробітної плати робітників шляхом порівняння фактично нарахованої заробітної плати робітників за період виконання робіт, зазначений у попередньому акті приймання виконаних будівельних робіт, та сумою відповідної кошторисної заробітної плати робітників, зазначеної в попередньому акті приймання виконаних будівельних робіт, з наданням довідки про фактичний рівень заробітної плати робітників, з урахуванням змін та доповнень.

4. 

Довідка про фактичний рівень заробітної плати робітників надається за формою, встановленою кошторисними нормами України.

5. 

Усі розрахунки здійснюються в межах ліміту коштів на виплату заробітної плати, передбаченого договірною ціною до договору.

Надання довідки про фактичний рівень заробітної плати робітників є обов'язковим для всіх випадків, зазначених вище.

Проблемні питання та пропозиції щодо їх вирішення

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ

1. Відсутня можливість збільшити розмір заробітної плати під час взаєморозрахунків при динамічній договірній ціні
2. Відсутній рядок в договірній ціні, в якому б зазначався ліміт коштів на заробітну плату
3. Відсутня форма довідки про фактичну заробітну плату та порядок її застосування

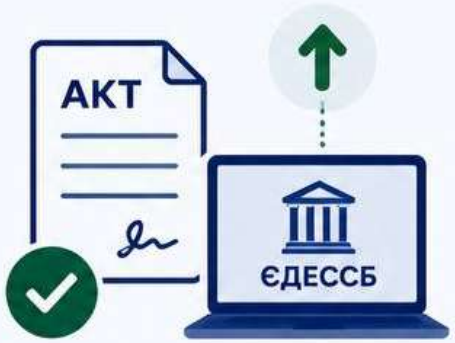
ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИРІШЕННЯ

1. При динамічній ціні доцільно передбачити можливість уточнення розміру заробітної плати в бік збільшення
2. Виділити окремий рядок в договірній ціні, в якому б зазначався ліміт коштів на заробітну плату
3. Навести форму довідки про фактичну заробітну плату та порядок її застосування

Чіткі правила – прозоре ціноутворення – справедлива оплата праці

Завантаження документів в Єдину державну електронну систему у сфері будівництва

8



Замовник забезпечує завантаження в Єдину державну електронну систему у сфері будівництва підписаних актів приймання виконаних будівельних робіт **не пізніше ніж через 10 робочих днів** з дня підписання таких актів



(крім випадків проведення поточного середнього ремонту, поточного ремонту та експлуатаційного утримання автомобільних доріг загального користування).

9



Підрядник забезпечує завантаження в Єдину державну електронну систему у сфері будівництва **договірної ціни** під час завантаження договору підряду



(крім випадків проведення поточного середнього ремонту, поточного ремонту та експлуатаційного утримання автомобільних доріг загального користування).

Завантаження документів у встановлені строки забезпечує прозорість, контроль та своєчасність взаєморозрахунків у будівництві.

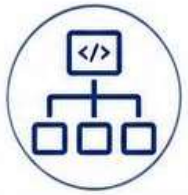
ВИСНОВКИ

01 

Необхідно **спростити процедуру аналізу цін** для замовника при складанні інвесторської кошторисної документації

02 

Основний акцент зробити на **наповненні бази даних цін** на матеріали за рахунок інформації **безпосередньо** від **виробників (дистриб'юторів)**

03 

Розробити повний **Кодифікатор будівельної продукції (4 рівні)** та привести **РЕКН** у відповідність до нього

04 

Удосконалити алгоритм підтвердження **фактично виплаченої заробітної плати підрядником** (наприклад через отримання від підрядника податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь фізичних осіб, і сум утриманого податку та нарахованого **ЄСВ**)