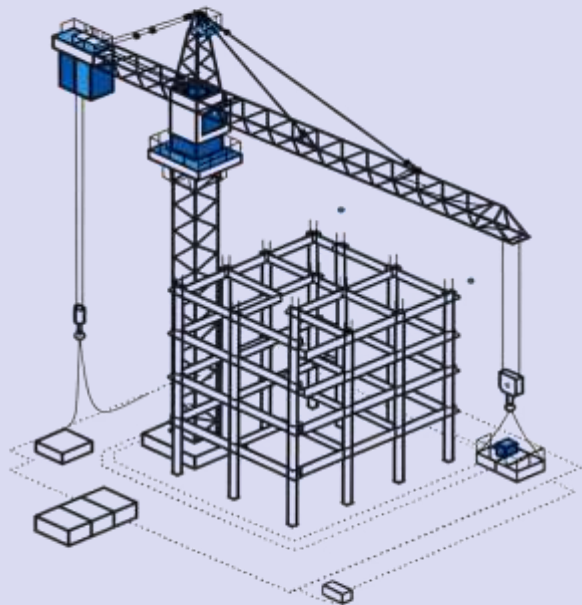




ДЛЯ БУХГАЛТЕРІВ
ТА КОШТОРИСНИКІВ



ОГЛЯД ЗМІН В ЗАКОНОДАВСТВІ З ПИТАНЬ ОБЛІКУ ТА ОПОДАТКУВАННЯ

Будівельна галузь • 2026

Постанова КМУ №1512 зі змінами від 24.04.2026 • Перевірки ДПС: Графік 2026

Актуально: травень 2026 р. | Нормативна база: ПКУ, Постанова №1512 (зі зм. №526), Наказ Мінрозвитку №456, №591, ДПС графік 24.12.2025 (оновл. 30.04.2026)

ДЛЯ БУХГАЛТЕРІВ ТА КОШТОРИСНИКІВ

ІВАНО-ФРАКІВСЬК ТРАВЕНЬ 2026



Тетяна ЦИФРА,
к.е.н., доц. кафедри економіки будівництва
tatena.c@ukr.net

ПОДАТКОВА РЕФОРМА НА ШЛЯХУ ДО ВСТУПУ УКРАЇНИ В ЄС

Сучасна, справедлива та ефективна податкова система – ключ до євроінтеграції та сталого розвитку України



ЧОМУ ПОДАТКОВА РЕФОРМА ВАЖЛИВА ДЛЯ ВСТУПУ В ЄС?

- Відповідає праву ЄС та стандартам (ЄОІС ЄС у сфері оподаткування)
- Прозорість та передбачуваність податкової середовища для бізнесу
- Стабільні доходи бюджету для фінансування відновлення та розвитку
- Довіра з боку ЄС, інвесторів та міжнародних партнерів

ПРИНЦИПИ РЕФОРМИ

- Справедливість і рівність податкового навантаження
- Простота та зрозумілість податкових правил
- Прозорість і підзвітність податкових органів
- Економічна ефективність і підтримка розвитку
- Відповідність європейським стандартам та практикам

ВІДПОВІДНІСТЬ ВИМОГАМ ЄС

- Гармонізація податкового законодавства з Директивою ЄС
- Ефективна система ПДВ згідно з нормами ЄС
- Важливість з'ясування всіх оподатковуваних та зрозумілих податкових наслідків
- Об'єднаний податковий інформаційний між країнами (EAS, CRS, автоматичний обмін)
- Екологічне оподаткування згідно з цілями до Європейського зеленого курсу
- Справедливе оподаткування цифрової економіки та великих корпорацій

ДОРОЖНЯ КАРТА ПОДАТКОВОЇ РЕФОРМИ

- 1. КОРОТКОСТРОКОВІ КРОКИ (2024–2025)**
 - Стабілізація податкової системи під час війни та відновлення
 - Цифровізація податкового адміністрування (e-file, e-pay)
 - Покращення дієвості системи податків та доходи від податкових органів
 - Імплементация ключових актів ЄС у сфері оподаткування (EUD, DAC, обмін інформацією)
- 2. СЕРЕДНЬОСТРОКОВІ КРОКИ (2025–2027)**
 - Гармонізація податкового законодавства з актами ЄС
 - Реформа податку на прибуток: стандартизація інвестицій та відновлення
 - Упровадження адміністрування ПДВ та боротьба з ухиленнями
 - Запровадження екологічних податків та "зеленої" економіки
- 3. ДОВГОСТРОКОВІ КРОКИ (2027–2030+)**
 - Повна інтеграція податкової системи до європейського ринку ЄС
 - Перехід до рівня європейського економічного та правового середовища
 - Розвиток інновацій, оподаткування віртуальних об'єктів за стандартами ЄС
 - Покращення персоналізованого підходу на основі даних та оцінки впливу
- 4. ПОВНОЦІННА ІНТЕГРАЦІЯ (ПІСЛЯ ВСТУПУ В ЄС)**
 - Застосування всіх податкових директив ЄС
 - Участь у формуванні податкової системи ЄС
 - Конкурентна, нейтральна та комплексна податкова система в ЄС

КЛЮЧОВІ НАПРЯМИ ТА ЗАХОДИ РЕФОРМИ

- ПДВ** Наближення до Директиви ЄС 2006/112/ЄС: єдині правила, розширення бази, зменшення тіней, ефективний контроль та відновлення
- %** Податок на прибуток: конкурентна ставка, стимули для інвестицій, підтримка МСП, боротьба з ухиленнями оподатковуваних баз (BEPS)
- Обмін інформацією** Оподатковуваний дохід фізичних осіб: справедливі акти, дитячі доходи, покращення адміністрування
- Вартоба з'ясування** Акцизи оподаткування: гармонізація ставок з ЄС, боротьба з ухиленнями об'єм, екологічна справедливості
- Екологічне оподаткування** Екологічне оподаткування: впровадження податку на забруднення, акцизи CO₂, підтримка відновлюваної енергетики
- Цифровізація та ідентифікація** Цифровізація та ідентифікація: e-оплати, автоматизація, якісне дані, рівень організованого податку, податки дані
- Міжбанківське оподаткування** Міжбанківське оподаткування: проміди, прозорі правила, справедливий розподіл ресурсів

ГАРМОНІЗАЦІЯ З ПОДАТКОВИМ ПРАВОМ ЄС: ПРИКЛАДИ

Напрямок	ЄС (стандарт)	Україна (ціль)	Статус
ПДВ	Директива 2006/112/ЄС	Повна імплементація прав ЄС	У процесі
Акцизи	Директива 2008/118/ЄС	Гармонізація ставок та структури	У процесі
Обмін інформацією	Директива DAC 1-6, CRS	Автоматичний обмін інформацією	Наближення до стандарту
Вартоба з'ясування	ATAD 1-3	Автоматичний обмін BEPS та GAAR	У процесі
Екологічне оподаткування	Директива 2023/1804/ЄС, та ін.	Впровадження акцизів	На етапі розвитку
Оподаткування цифрової економіки	Директива (EU) 2021/2101 (Pillar 1, 2)	Адаптація до глобальних та європейських правил	На етапі розвитку

ЯКІ ВИГОДИ ОТРИМАЄ УКРАЇНА?

- Збільшення доходів та інвестицій
- Справедлива конкуренція та рівні умови для бізнесу
- Стабільні доходи бюджету та для публічних послуг
- Сприяння інтеграції до європейського ринку та партнерів

РЕФОРМА ПУБЛІЧНИХ ЗАКУПІВЕЛЬ УКРАЇНИ ДЛЯ ВСТУПУ ДО ЄС

станом на 2026 рік

Прозорі, конкурентні та ефективні закупівлі – ключова вимога ЄС та основа довіри до використання публічних коштів



prozorro

ЧОМУ ЦЕ ВАЖЛИВО?

- Публічні закупівлі мають бути перенесені до європейського законодавства (ОЗЗОВ) та інтегровані до ЄС
- Гармонізація з законодавством ЄС з обов'язковими умовами вступу
- Обсяг публічних закупівель в Україні – понад 1,3 тис. мільярдів гривень річ (близько 20% ВВП)
- Ефективна система закупівель – це ключ до розвитку бізнесу та довіри партнерів

НОРМАТИВНА ОСНОВА ЄС (ПІСЛЯ ЄС У СФЕРІ ЗАКУПІВЕЛЬ)

- Директива 2014/24/ЄС про державні закупівлі
 - Директива 2014/25/ЄС про закупівлі суб'єктів у сфері водопостачання, енергетики, транспорту та пошти
 - Директива 89/645/ЄС про методи проведення закупівлі у сфері закупівель
- Мета – повна відповідність законодавства України праву ЄС

ДЕ МИ ЗНАХОДИМОСЬ СТАНОМ НА 2026 РІК?

- Принципи чому реформа Закону України «Про публічні закупівлі (2023)» – новий етап реформи
- Розробка – один з найпрозоріших систем у Європі, нові закони ЄС
- Запровадження електронного виступу, новий закони ЄС, розширення бази
- Активно впроваджуються електронні контракти та структуровані дані
- Система оподаткування фінансів, які потребують подальшого наближення до стандартів ЄС
- Необхідна подальша гармонізація законодавства та практик застосування

- 1. ГАРМОНІЗАЦІЯ ЗАКОНОДАВСТВА**
 - Принципи єдиності та європейського акту у законодавстві та директиві ЄС
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Інтеграція правил та актів ЄС
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Інтеграція правил та актів ЄС
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
- 2. РОЗВИТОК ПРОЗОРІСТЬ**
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
- 3. ПРОФЕСІОНАЛІЗАЦІЯ ТА ІНСТИТУЦІЙНИЙ РОЗВИТОК**
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
- 4. ПРОЗОРІСТЬ ТА КОНТРОЛЬ**
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
- 5. ВІДПОВІДА ТА ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ**
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна
 - Прозорі правила гри, рівні умови, конкурентна

ЩО МАЄ ЗМІНИТИСЯ ДО ВСТУПУ В ЄС?

Напрямок	Поточний стан (2024)	Що до вступу в ЄС	Очікуваний ефект	КЛЮЧОВІ РЕЗУЛЬТАТИ
Законодавство	Часткова гармонізація, окремі акти ЄС та директиви ЄС	Повна імплементація директив ЄС та правил ЄС	Єдині правила гри, рівні умови, конкурентна	Більша інтеграція – кращі ціни та якість
Електронна система (ОЗЗОВ)	Висока інформативність, акти ЄС та директиви ЄС	Інтеграція з європейськими стандартами даних	Прозорість, ефективність, менше корупційних ризиків	Ефективна інвестиційна середовища
Опідприємств	Наближення до стандарту ЄС	Повна імплементація Директиви EUD/2023 та правил ЄС	Ефективний механізм гри, рівні умови, конкурентна	Зменшення корупційних ризиків та злочинів
Контроль і аудит	Моніторинг та аудит, рівні умови, конкурентна	Рівні умови, конкурентна	Висока якість, менше актів ЄС	Дієвоті дії фінансових ЄС та міжнародних партнерів
Відкриті дані	Публікація даних, але не повна	Повна імплементація та зменшення актів ЄС (близько стандарту)	Аналітика, контроль, прозорість ЄС	Дієвоті дії бізнесу, прозорі дії міжнародних партнерів

ДОРОЖНЯ КАРТА РЕФОРМИ

- 2024**
 - Покращення електронної системи закупівель
 - Інтеграція з європейськими стандартами даних
 - Розвиток діяльності та рівня інтеграції
- 2025**
 - Наближення до стандарту ЄС
 - Запровадження стандартів професійної діяльності
 - Розширення діяльності директив ЄС
- 2026**
 - Повна імплементація актів ЄС у сфері закупівель
 - Інтеграція з європейськими стандартами даних
 - Покращення контролю та якість
- Після вступу в ЄС**
 - Повна імплементація актів ЄС у сфері закупівель
 - Участь у європейській інтеграції та міжнародній інтеграції

РЕФОРМА ПУБЛІЧНИХ ФІНАНСІВ З УРАХУВАННЯМ БУДІВНИЦТВА НА ШЛЯХУ ДО ЄС

Ефективні публічні фінанси – основа відновлення України та членства в ЄС. Реформа забезпечує прозорість, результативність та відповідальне управління коштами, зокрема інвестиціями у сфері будівництва та інфраструктури.

ЦІЛІ РЕФОРМИ	КЛЮЧОВІ ПРИНЦИПИ	ВІДПОВІДНІСТЬ ВИМОГАМ ЄС
- Відповідність стандартам ЄС та європейським рекомендаціям - Ефективне та результативне використання публічних коштів - Прозорість, публічність і контроль на всіх етапах бюджетного процесу - Стійкий розвиток та якісна інфраструктура для громадян	- Дотримання фінансової дисципліни - Орієнтація на результат - Прозорість і відкриті дані - Сервісно-орієнтоване управління - Управління ризиками - Диференціація та кваліфікаційність	- Дотримання 2017/1301/ЄС про зміни до бюджетного року, директив-членів - Високий рівень БІВ на контроль державних фінансів - Паралельні і комплексні внутрішні системи та фінансової контролю - Принципи управління публічними фінансами ЄС

КЛЮЧОВІ НАПРЯМИ РЕФОРМИ З УРАХУВАННЯМ БУДІВНИЦТВА



БЮДЖЕТНИЙ ЦИКЛ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА



ЯК РЕФОРМА ВПЛИВАЄ НА БУДІВНИЦТВО



РЕФОРМА БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ НА ШЛЯХУ ДО ВСТУПУ В ЄС

ЕВРОПЕЙСЬКІ СТАНДАРТИ. ЯКІСТЬ. ПРОЗОРИСТЬ. СТІЙКИЙ РОЗВИТОК.

Реформа будівельної галузі – одна з ключових умов інтеграції України до ЄС. Мета – створити безпечне, якісне, прозоре та конкурентне будівельне середовище. Інтегроване в європейський ринок.

ЧОМУ ЦЕ ВАЖЛИВО?	НАПРЯМИ РЕФОРМИ	ВІДПОВІДНІСТЬ ВИМОГАМ ЄС
- Будівельна галузь – 1-й сектор БВП та найбільший роботодавець в Україні - Відповідність стандартам ЄС – ключ до інтеграції в ринок ЄС - Ринок інфраструктури – основа економічного відновлення та безпеки - Стійкий розвиток та конкурентоспроможність – ключ до інтеграції в європейський ринок - Закон про оптимізацію та модернізацію	- Гармонізація законодавства з європейським - Сервісно-орієнтоване управління - Цифровізація та прозорість процесів - Професійні стандарти управління - Стійкий розвиток, конкурентоспроможність та безпека - Висока якість та безпека будівель	- Дотримання 2010/2014/ЄС про стандартизацію будівель (EN ISO) - Вимоги ЄС 2010/2014/ЄС про будівельну практику (EN ISO) - Дотримання 2014/24/ЄС про публічні закупівлі - Вимоги ЄС 2014/24/ЄС про публічні закупівлі - Дотримання 2014/24/ЄС про публічні закупівлі - Дотримання 2014/24/ЄС про публічні закупівлі

ДОРОЖНЯ КАРТА РЕФОРМИ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ



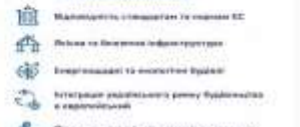
КЛЮЧОВІ ЗМІНИ ДЛЯ РИНКУ



ПРИОРИТЕТИ У БУДІВНИЦТВІ



ОСЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ



КЛЮЧОВІ ІНСТРУМЕНТИ



ВІДКРИТІ ДАНІ ТА ПРОЗОРИСТЬ



ПОКАЗНИКИ УСПІХУ ДО 2030 РОКУ

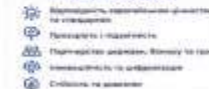


ДОРОЖНЯ КАРТА РЕФОРМИ (2024-2030)



ЕФЕКТИВНІ ПУБЛІЧНІ ФІНАНСИ – КЛЮЧ ДО ВІСНОВУ БУДІВНИЦТВА ТА КВАЛІТЕТНОЇ УКРАЇНИ В ЄС!

ПРИНЦИПИ РЕФОРМИ



ЖИТТЄВИЙ ЦИКЛ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА



РЕФОРМА БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ – ЦЕ ІНВЕСТИЦІЯ В МАЙБУТНЬ УКРАЇНИ ТА ЇЇ УСПІШНЕ ЄВРОПЕЙСЬКЕ МАЙБУТНЬ!

Класифікація суб'єктів МСП: нові правила ЄС

Кабінет Міністрів України схвалив **проект Закону «Про внесення змін до деяких законів України щодо визначення суб'єктів підприємництва»**, який пропонує модернізувати підходи до визначення категорій мікро-, малого та середнього бізнесу (МСП) та усунути бар'єри, які раніше обмежували доступ українських підприємств до програм підтримки ЄС.

Мікропідприємство

До 9 працівників включно, до €2 млн доходу або активів

Мале підприємство

До 49 працівників включно, до €10 млн доходу або активів

Середнє підприємство

До 249 працівників включно, до €50 млн доходу або до €43 млн активів

-  Реформа забезпечує повний доступ до програм ЄС для МСП (гранти, кредити, інвестиції). Нові порогові значення — кількість працівників, річний дохід до балансової вартості активів. Підприємства з державною часткою понад 25% можуть бути виключені.



Бухгалтерський облік та оподаткування у будівництві

Практичний розбір ключових питань ПДВ, ВЗ та ЄСВ для бухгалтерів будівельних компаній у 2026 році. Що залишилось незмінним, а що потребує особливої уваги.



ПДВ у будівництві

Перша подія, 365 днів для ПК, оборонні пільги, СМКОР — без змін, але є нові роз'яснення ДПС



КБ-2в та облік

Зв'язок кошторисної документації з бухгалтерським та податковим обліком: від ІКД до акту виконаних робіт



Зарплата та ЄСВ

Відповідність галузевому рівню, оформлення будівельників, ФОП-підміна трудових відносин



Довгострокові контракти

П(С)БО 18 без змін: метод відсотка завершення, рахунок 151, щоквартальне нарахування доходу

Що врахувати бухгалтеру: ПДВ у будівництві 2026

Базові правила без змін + актуальні роз'яснення ДПС 2025–2026 для будівельних компаній.

Перша подія — правило (ст.187 ПКУ)

- Отримано аванс від замовника → ПЗ з ПДВ на дату зарахування на рахунок
- Підписано акт КБ-2в (КБ-3) без авансу → ПЗ з ПДВ на дату акту
- Субпідряд: ПН реєструється генпідрядником на дату першої події
- Інтернет-еквайринг → ПЗ на дату зарахування (роз'яснення ДПС від 16.07.2025)

365 днів для формування ПК

Відраховується від дати складання ПН, а не її отримання. Приклад: ПН від 15.01.2025 → ліміт: 14.01.2026 (останній місяць — січень 2026).

Оборонні пільги (оновлено з 2026)

Пп. 4,5 п. 32 підрозд. 2 розд. XX ПКУ: з 2026 компенсуючі ПЗ не нараховуються для ВСІХ пільгових поставок (не лише за держконтрактами). ПК зберігається для оборонних закупівель у будівництві.

СМКОР: блокування ПН

Якщо субпідрядник визнаний «ризиковим» → автоматичне блокування ПН. Перевіряйте статус контрагента в ЄДЕССБ та ЄДР до підписання договору. Розблокування через Електронний кабінет, до 365 днів.

Ризикові ситуації

- Аванс без своєчасної реєстрації ПН → штраф 2–40%
- «Схемний» субпідряд → зняття ПК + штраф 25%/50%

МЕТА СТВОРЕННЯ

ЕЛЕКТРОННА СИСТЕМА ЦІНОУТВОРЕННЯ В БУДІВНИЦТВІ (ЕСЦ)

- це загальнонаціональна система у складі містобудівного кадастру, призначена для формування єдиного підходу до розрахунків визначення і оцінювання вартості життєвого циклу об'єктів будівництва, можливості узагальнення досвіду та аналізу ефективності застосування певних проектних рішень щодо об'єктів, що будуються за публічні кошти



Аналіз загальної вартості будівництва на різних етапах проектів



Швидке визначення орієнтовної вартості будівництва під час розрахунку концепції проекту



Поелементний аналіз складників вартості будівництва



Створення інструмента для аналізу цін



Міністерство розвитку
громад та територій
України



Міністерство
цифрової трансформації
України



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



**UK International
Development**
Partnership | Progress | Prosperity



EURASIA
FOUNDATION



Фонд
Східна
Європа

КЛЮЧОВІ ЕЛЕМЕНТИ СИСТЕМИ



**ЦИФРОВІЗАЦІЯ
МІСТОВУДІВНОЇ
ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ**

поточний стан і наступні кроки для прозорого відновлення

ДОСТОВІРНІСТЬ РОЗРАХУНКІВ І ПРОЗОРИСТЬ ДАНИХ



БАЗА ДАНИХ
ОБ'ЄКТІВ-
АНАЛОГІВ



БАЗА ДАНИХ
ВАРТОСТІ
КОНСТРУКТИВІВ



БАЗА ДАНИХ ЦІН
НА РЕСУРСИ
(МАТЕРІАЛЬНО-
ТЕХНІЧНІ ТА ТРУДОВІ)

ЕЛЕКТРОННА СИСТЕМА ЦІНОУТВОРЕННЯ В БУДІВНИЦТВІ (ЕСЦ)



Міністерство розвитку
громад та територій
України



Міністерство
цифрової трансформації
України



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



**UK International
Development**
Partnership | Progress | Prosperity



EURASIA
FOUNDATION



Фонд
Східна
Європа

РЕЄСТРИ, ПОТРІБНІ ДЛЯ РОБОТИ СИСТЕМИ



ЦИФРОВІЗАЦІЯ
МІСТОВУДІВНОЇ
ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ

поточний стан і наступні кроки для прозорого відновлення

ДОСТОВІРНІСТЬ РОЗРАХУНКІВ І ПРОЗОРИСТЬ ДАНИХ



Класифікатор
конструктивів



Класифікатор
робіт



Класифікатор
професій



Класифікатор
будівельних
матеріалів



Класифікатор
машин і механізмів

ЕЛЕКТРОННА СИСТЕМА ЦІНОУТВОРЕННЯ В БУДІВНИЦТВІ (ЕСЦ)



Міністерство розвитку
громад та територій
України



Міністерство
цифрової трансформації
України



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



**UK International
Development**
Partnership | Progress | Prosperity



EURASIA
FOUNDATION



Фонд
Східна
Європа

Нормативна база: актуальне законодавство 2025–2026

Документи, що безпосередньо регулюють будівельну діяльність та її оподаткування у поточному правовому середовищі.

Пост. КМУ №1512 від 19.11.2025

Вартість будівництва (воєнний стан). Чинна з 25.11.2025

Закон №4015 від 28.11.2024

ВЗ для ФОП, підвищення ставки. Чинний з 01.12.2024

Пост. КМУ №526 від 24.04.2026

Зміни до Постанови №1512. Чинна з 29.04.2026

Закони №4695-IX, 4698-IX від 03.12.2025

Держбюджет-2026, зміни до ПКУ

Наказ Мінрозвитку №456 від 09.03.2026

Зміна №5 до КНУ «Настанова». Перелік пунктів, що не застосовуються за Пост. №1512

Наказ Мінрозвитку №591 від 20.03.2026

Настанова щодо аналізу цін на матеріальні ресурси. Форма звіту, правило 60/40

П(С)БО 18 (ред. 03.11.2020)

Будівельні контракти — БЕЗ ЗМІН. Метод відсотка завершення для довгострокових контрактів

ПКУ ст. 187–188

Перша подія з ПДВ — БЕЗ ЗМІН. Аванс або акт КБ-2в. 365 днів для формування ПК

Нормативно-правова база

Правове регулювання здійснюється на декількох рівнях — від конституційних гарантій до локальних рішень органів місцевого самоврядування.

1

Конституційний

Ст. 43 Конституції — право на зарплату не нижче мінімальної, заборона примусової праці

2

Законодавчий

Закон № 108/95-ВР, КЗпП (ст. 94, 95, 97, 115, 265), Податковий кодекс (пп. 80.2.7)

3

Урядовий

Постанови КМУ № 1512/2025, № 526/2026, № 100/1995, № 509/2013

4

Відомчий

КНУ «Настанова» (наказ № 456/2026), накази Держстату № 5, № 19 по регіонах



Вступ до ЄС: Україна зараз vs. стандарти ЄС

Україна отримала статус кандидата 23.06.2022, переговори розпочато у червні 2024 року. Будівельна галузь охоплюється розділами acquis: **Розділ 5** (Держзакупівлі), **Розділ 19** (Соціальна політика та зайнятість), **Розділ 22** (Регіональна політика).

Аспект	До реформи (до 11.2025)	Після реформи (Пост. № 1512)	Стандарт ЄС
Рівень кошторисної зарплати	8 000–18 000 грн (нижче ринку)	30 000–60 000 грн (наближено до ринку)	Ринкові ставки, не нижче мінімальних гарантій
Підтвердження виплат	Не вимагалось	Обов'язкова довідка + платіжні документи	Обов'язкові докази фактичних витрат
Відповідність кошторису реальності	Розрив до 3–4 разів	Відшкодування лише в межах фактичних виплат	Принцип реальності витрат
Фінансовий контроль	Обмежений — лише документи	Зіставлення з даними ДПС та банків	Аудит за стандартами МСА

Вимоги acquis ЄС до оплати праці у будівництві

Реформа ціноутворення реалізується в межах проєкту **EU4Reconstruction** за підтримки Єврокомісії.

Директива 2014/24/ЄС – держзакупівлі

Ст. 18(2): замовники зобов'язані забезпечувати дотримання підрядниками трудового, соціального та екологічного законодавства. Постанова КМУ № 1512 є кроком до виконання цієї вимоги.

Директива 96/71/ЄС – заробітна плата

Принцип «рівна оплата за рівну працю на одному місці» вимагає прозорого обліку реальних рівнів оплати праці на кожному об'єкті будівництва.

Регламент (ЄС) 2021/1060 – структурні фонди

Для об'єктів, що фінансуються з фондів ЄС, обов'язкова перевірка відповідності витрат на оплату праці фактично понесеним витратам.

Постанова КМУ №1512: суть та сфера застосування

Від 19.11.2025, чинна з 25.11.2025 | Зі змінами постанови КМУ №526 від 24.04.2026 (чинні з 29.04.2026). Застосовується при залученні бюджетних коштів та коштів державних/комунальних підприємств.

Установити, що на період воєнного та/або надзвичайного стану в Україні під час 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, що здійснюється із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, кредитів, наданих під державні гарантії:

Ключові новації (з урахуванням №526)

01

Аналіз цін 60/40

60% — виробники/імпортери; 40% — інші джерела цінової інформації

02

Мін. 3 пропозиції

Для підтвердження ціни кожного матеріального ресурсу

03

Зарплата ≥ галузевій

Визначає замовник у вихідних даних на підставі даних Держстату

04

Тверда / динамічна ціна

Замовник обирає тип договірної ціни

05

База цін ЄДЕССБ

Електронна база будівельної продукції — в процесі запуску

{Абзац перший пункту 1 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 526 від 24.04.2026}

▲ Поточний ремонт БУДІВЕЛЬ — не розповсюджується

Статистика та моніторинг заробітної плати

Основні форми статспостереження (2026 рік)

Форма	Строк подачі
№ 1-ПВ (місячна) — Звіт із праці	До 7-го числа наступного місяця
№ 1-ПВ (квартальна) — розширений звіт	До 10-го числа після кварталу
№ 3-борг — заборгованість з оплати праці	До 5-го числа наступного місяця
№ 1-РС — витрати на утримання робочої сили	Один раз на 4 роки

Зв'язок статистики з ціноутворенням

Дані форми **1-ПВ**, узагальнені Головними управліннями статистики в областях, є базою для визначення кошторисної зарплати на наступний рік (Постанова № 1512).

Це створює ринковий механізм зворотного зв'язку: вища реальна зарплата → вища кошторисна зарплата наступного року → більше коштів на оплату праці в кошторисах.



Заниження офіційної зарплати («конверти») штучно занижує статистику і кошторисний показник — утворюється **хибне коло**.

Як бачать занижену ЗП різні контролери



Бухгалтерія

Ризик претензій ДПС: прихована зайнятість, неповна оплата праці, порушення мінімальних гарантій. Ризик — **трудовий і податковий**.



Технагляд

Зіставляє обсяги, трудомісткість, кількість людей і строки. Питання: «Хто і як реально це виконав?» Ризик — **сумнів у реальності**.



Аудит / ДАСУ / БЕБ

Питання: чи не фіктивні трудовитрати? Чи не «надуті» норми? Ризик іде в бік **завищення вартості робіт**.

Системний зв'язок реформи з євроінтеграцією

Реформа підтвердження фактичної заробітної плати (Постанова КМУ № 1512 від 19.11.2025) є органічною частиною євроінтеграційного курсу України.



Кожен рівень підкріплений конкретними документами ЄС та відповідними інструментами України — від Угоди про асоціацію до платіжних доручень на об'єкті.

Контроль з боку державних органів

ДАСУ — фінансовий аудит

Основний орган держфінконтролю у будівництві. Зіставляє дані контрольного обміру з актами КБ-2в, перевіряє відомості нарахування та виписки банку, звіряє з формою 4ДФ та ЄСВ-звітами.

Держпраці — нагляд за трудовим законодавством

У 2026 році перевіркам підлягають **18 211** суб'єктів. Будівництво — пріоритетний напрям. Перевіряє оформлення трудових відносин, розмір та своєчасність виплати зарплати (ст. 115 КЗпП — не рідше 2 разів на місяць).

ДПС — податковий контроль

Зарплата — об'єкт ПДФО (18%), ВЗ (5%), база ЄСВ (22%). Пп. 80.2.7 ПКУ — право на фактичні перевірки без попередження при ознаках нелегальної зайнятості або виплати доходів без сплати податків.



Взаємодія органів: ДАСУ, Держпраці та ДПС обмінюються інформацією. Виявлення порушень одним органом автоматично стає підставою для перевірок іншими.



План-графік перевірок ДПС 2026: факти та посилання

Оприлюднений 24.12.2025 на сайті tax.gov.ua | Оновлений 30.04.2026 (усі 4 розділи). Ризик-орієнтований підхід — будівництво у пріоритеті.

4659

Суб'єктів у графіку

Станом на 30.04.2026 (всі розділи)

3385

Юридичних осіб

Розділи I та II — документальні планові

1016

Фізичних осіб

Розділ III, включаючи ФОП ЄП I, II груп

258

Перевірок ПДФО/ВЗ/ЄСВ

Розділ IV — юридичні особи



Прямé посилання: tax.gov.ua → Діяльність → Плани та звіти роботи → 2026. Пошук у файлі [xlsx](#) за кодом ЄДРПОУ. Коригування плану — не частіше 1 разу на пів. Платники, додані при коригуванні, перевіряються лише з 2-го пів.

Критерії включення до плану-графіка ДПС

Ризик-орієнтований підхід 2026 | Наказ Мінфіну №524 (без змін). «Клуб білого бізнесу» — члени звільнені від планових перевірок (виняток: підакцизні товари).

1. Ризики ВИСОКОГО ступеня

- Відсутність або неповна відповідь на запит ДПС (пп. 78.1.1, 78.1.4 ПКУ)
- Систематичне від'ємне значення ПДВ понад 3 місяці
- Розрив ланцюга ПДВ — постачальники в СМКОР зі статусом «ризикові»
- Масовий директор або масова адреса реєстрації
- «Поведінкові ризики»: ігнорування запитів ДПС

2. Значні розрахункові недоплати

- Розрахункова сума недоплати — головний фінансовий критерій включення
- Рентабельність нижче 3,5% від доходу — автоматичний індикатор ризику
- Невідповідність обороту та кількості персоналу
- Зіставлення даних ЄРПН, ЄДР, СМКОР — автоматично
- ІР-адреси керування бізнесом — новий інструмент ДПС 2026

3. Галузева специфіка (будівництво)

- Будівництво — пріоритетна галузь для перевірок у 2026 р.
- Субпідрядні схеми — під особливим контролем
- Готівкові розрахунки на будівельних об'єктах — контроль РРО/ПРРО
- Незоформлені працівники — наймасовіше порушення
- Відповідність обсягів КБ-2в та даних ЄРПН — автоматична звірка

Фактори ризику потрапити під перевірку

Практичний перелік сигналів, на які реагує ДПС у 2026 році. Зіставте зі своєю ситуацією та усуньте ризики завчасно.

КРИТИЧНИЙ: Розрив ланцюга ПДВ (СМКОР)

Постачальники 1–2 ланки мають статус «ризикових». Автоматична перевірка системою. Результат: блокування ПН + позапланова перевірка без попередження.

КРИТИЧНИЙ: Від'ємне ПДВ понад 3 місяці

Систематичне декларування від'ємного значення ПДВ та/або заявлення бюджетного відшкодування → автоматично включає платника до плану перевірок.

КРИТИЧНИЙ: Ігнорування запитів ДПС

Неповна відповідь або відсутність відповіді → пп. 78.1.1, 78.1.4 ПКУ: пряма підстава для позапланової перевірки + адміністративний штраф.

ВИСОКИЙ: Субпідряд без реальності операцій

Субпідрядник без техніки, персоналу, ліцензій. Ділова мета відсутня або не задокументована. Ризик визнання нереальної операції та повного зняття ПК.

ВИСОКИЙ: Незоформлені будівельники

Будівельники на об'єкті без офіційного оформлення — фактична перевірка без попередження. Штраф 10 МЗП за кожного неоформленого (повторно — 30 МЗП).

ВИСОКИЙ: Низька податкова навантаженість

Менше 3,5% від доходу — автоматичний ризик-індикатор. ДПС порівнює з галузевим середнім для будівництва у відповідній області.

Що саме перевіряють у будівельному бізнесі

Фокус-зони документальної та фактичної перевірок ДПС. Знання цих зон дозволяє зосередити підготовку на найризикованіших ділянках.

Первинна документація

- КБ-2в та КБ-3: підписи сторін, відповідність обсягів кошторису
- Договори підряду та субпідряду: наявність, зміст, реальність операцій
- ТТН на доставку будматеріалів — відповідність номенклатури ПН
- Акти списання матеріалів у виробництво — щомісячне оформлення
- Відповідність журналу виконаних робіт та актів КБ-2в

Трудові відносини

- Повідомлення ДПС про прийняття до початку роботи — кожен об'єкт
- Всі будівельники на об'єкті — у штаті або за договором ЦПХ
- ФОП на об'єкті: ознаки підміни трудових відносин
- ПДФО та ВЗ нараховано зі всіх виплат, включаючи натуральні
- Відповідність кількості персоналу обсягу виконаних робіт

ПДВ та ЄРПН

- Повнота нарахування ПЗ при отриманні авансів — порівняння з банком
- Своєчасність реєстрації ПН в ЄРПН
- Реальність операцій з постачальниками — ланцюг до виробника
- Відповідність задекларованих операцій та ЄРПН — автоматичний пошук розривів

Контрагенти та субпідряд

- Реальність субпідрядника: наявність техніки, персоналу, ліцензій
- Перевірка через СМКОР, ЄДР, ЄДЕССБ до підписання договору
- Ділова мета субпідряду — документальне підтвердження
- «Нереальна операція» = зняття ПК + штраф 25% + ПнП
- Якщо субпідрядник — єдиний клієнт ФОП → перекваліфікація

Типи перевірок: права та обмеження

Розуміти різницю між типами перевірок — перша лінія захисту бізнесу. З 26.02.2026 діє оновлений порядок надсилання ППР; строки оскарження — від дати отримання.

Документальна ПЛАНОВА · До 30 роб. дн. (+15 для великих)

Комплексна перевірка всіх податків. Список є на сайті ДПС — шукайте компанію у файлі `xlsx` на `tax.gov.ua`. При оскарженні — зупиняється. **Попередження:** 10 днів до початку. **Частота:** раз на 3 роки.

Документальна ПОЗАПЛАНОВА · До 15 роб. дн.

Підстава: скарга, запит від СБУ/НАБУ; нез'явлення на запит ДПС; розрив ПДВ; реорганізація. **КРИТИЧНО:** відповідати на запити вчасно! **Попередження:** без попередження (у більшості випадків). **Частота:** без обмежень.

Камеральна перевірка · Без обмежень строку

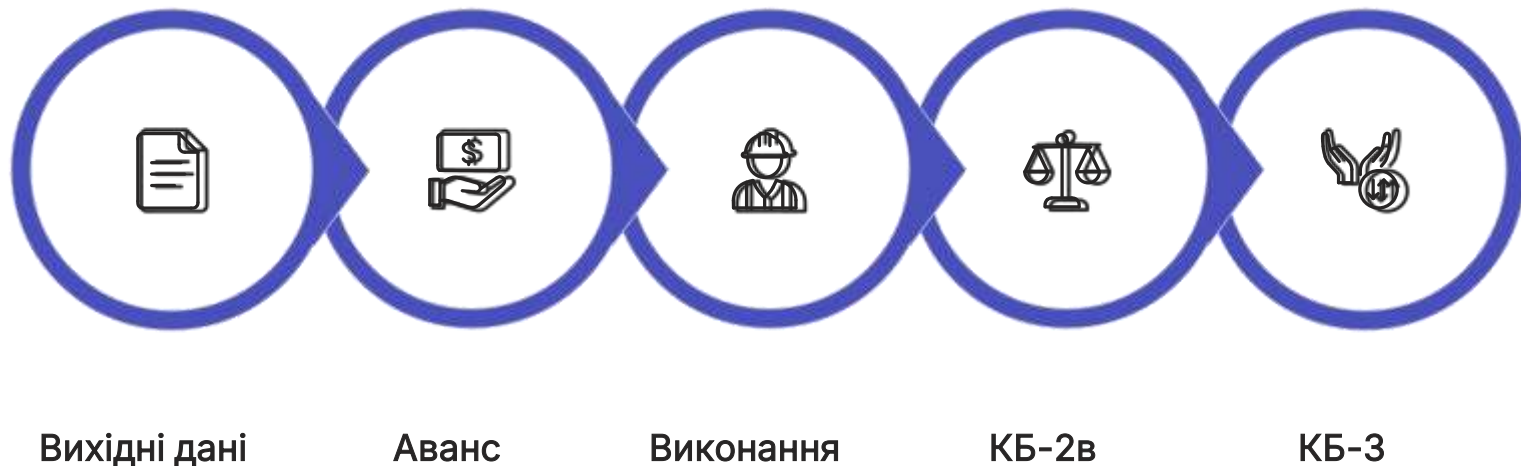
Перевірка даних звітності без виїзду. Автоматично звіряє ПДВ-декларацію з ЄРПН, порівнює показники кварталів. При знаходженні розбіжностей — надсилає запит. **Попередження:** без попередження. **Частота:** постійно, автоматично.

Фактична перевірка · До 10 діб

Виїзд на об'єкт: перевірка РРО/ПРРО, готівки, трудових відносин, ліцензій. Будівельні об'єкти — у зоні особливої уваги. Не допустити — штраф + арешт майна. **Попередження:** без попередження. **Частота:** без обмежень.

КБ-2в, КБ-3 та бухгалтерський облік: що перевіряють ДПС

Зв'язок кошторисної документації з бухгалтерським та податковим обліком — ключова точка ризику при перевірках ДПС.



Кожен етап від отримання вихідних даних до акту здачі об'єкта має бути підкріплений відповідною первинною документацією та правильно відображений у бухгалтерському обліку. Розбіжності між КБ-2в та ПН — найчастіша причина донарахувань.

Чек-лист для бухгалтера: підготовка до перевірки

Практичний контроль перед плановою або позаплановою перевіркою ДПС. Пройдіться по кожному пункту заздалегідь — виявити проблему до перевірки набагато вигідніше.

Первинна документація

- КБ-2в підписані замовниками по всіх об'єктах — зіставте з ПН
- ТТН на будматеріали в архіві — відповідають номенклатурі ПН
- Договори підряду і субпідряду — наявні, підписані, ділова мета зафіксована

ПДВ та ЄРПН

- ПН зареєстровані вчасно (до 15-го числа) — розривів немає
- Відповідність ПК у декларації та виписаних постачальниками ПН
- Аванси від замовників — всі включені до ПЗ звітного кварталу

Зарплата та кадри

- Всі будівельники повідомлені в ДПС до початку роботи
- Зарплата $\geq$ галузевої (Держстат: будівництво, відповідна область)
- ФОП-договори: перевірте на ознаки підміни трудових відносин

Контрагенти

- Статус всіх постачальників у ЄДР та ЄМКОР — перевірено
- Субпідрядники: ліцензії, персонал, техніка — документально підтверджені
- Ділова мета операцій — зафіксована в договорах та актах

Довгострокові контракти

- Метод «відсоток завершення» застосовано при контрактах понад 9 міс.
- Щоквартальне нарахування доходу відображено у звітності
- Незавершене будівництво на рах. 151 — відповідає КБ-2в

Готовність до перевірки

- Архів первинки 1095 днів — є фізичний або електронний доступ
- Відповіді на запити ДПС — надані вчасно і повністю
- При отриманні направлення: залучіть консультанта з першого дня

Практичні рекомендації: дії прямо зараз

Для бухгалтерів, кошторисників та керівників будівельних компаній.
Шість конкретних кроків, які варто зробити вже цього тижня.

1

Перевірте план-графік ДПС

Знайдіть компанію у файлі `xlsx` на `tax.gov.ua` → «Плани та звіти» → 2026. `Ctrl+F` за кодом ЄДРПОУ. Якщо є — готуйтеся вже сьогодні.

2

Актуалізуйте ІКД (кошторисник)

Перевірте відповідність наявної ІКД Постанові №1512 та Зміні №5 (Наказ №456). Особлива увага: граничні рівні витрат, формат звіту з аналізу цін за Настановою №591.

3

Звіряйте КБ-2в та ПН щомісяця

Щомісячна звірка підписаних актів КБ-2в з виписаними ПН та задекларованим ПДВ. Розбіжності виявляйте до перевірки — усунути набагато простіше.

4

Перевірте всіх субпідрядників

ЄДР + СМКОР + ЄДЕССБ. Ліцензії, персонал, техніка. Якщо є сумніви — документуйте ділову мету. Ризиковий субпідрядник = ваш ризик.

5

Трудові відносини: аудит ФОП

Перегляньте всі договори з ФОП на об'єктах. Ознаки підміни: єдиний замовник, фіксований графік, підпорядкованість. Оформіть штатних офіційно.

6

Відповідайте на запити ДПС вчасно

Запит ДПС — не рутинна. Відповідь у повному обсязі у встановлений строк. Ігнорування = підстава для позапланової перевірки (пп. 78.1.1, 78.1.4 ПКУ).

Алгоритм перевірки актів КБ-2в ДАСУ



Кожен крок алгоритму спирається на конкретне джерело даних: затверджену кошторисну документацію, акти КБ-2в, банківські виписки, форму 4ДФ та акти контрольного обміру. Виявлені розбіжності оформлюються актом перевірки з приписами про повернення коштів.

Особливості для різних суб'єктів господарювання



Юридичні особи

Повний бухгалтерський облік (рахунок 66). Обов'язковий аналітичний облік витрат у розрізі кожного об'єкта будівництва — у табелях, відомостях та платіжних документах.



ФОП з найманими

Всі вимоги трудового та податкового законодавства: трудові договори, ПДФО 18%, ВЗ 5%, ЄСВ 22%. Щомісяця — форма 4ДФ (до 20-го числа). Повідомлення ДПС — до фактичного допуску працівника.



ФОП без найманих

Отримує підприємницький дохід, а не зарплату. Обґрунтування — договір підряду, виписка банку, Книга обліку доходів, розрахунок вартості праці у кошторисі.



ФОП із субпідрядниками-ФОП

Необхідні: договір підряду, акт виконаних робіт, платіжний документ, витяг з ЄДР. Витрати відображаються у рядку «субпідрядні роботи» — це не зарплата, форма 4ДФ не застосовується.



ДАСУ може перевірити, чи міг один ФОП фізично виконати задекларований обсяг робіт самостійно.

Типові порушення по Постанові №1512 (практика ДАСУ)

Державна аудиторська служба вже фіксує порушення за результатами моніторингу закупівель 2026 року. Ось найпоширеніші помилки та пов'язані ризики.

1 Застосування старих нормативів

Замовники та підрядники продовжують використовувати показники до Постанови №1512, ігнорують нові граничні рівні витрат. **Ризик: Повернення коштів.**

2 Неправильний аналіз цін на матеріали

Відсутність 3 цінових пропозицій, неправильне співвідношення 60/40, ігнорування Кодифікатора будівельної продукції. **Ризик: Визнання ціни необґрунтованою.**

3 Кошторисна зарплата нижча за галузеву

Замовник встановлює зарплату нижчу за середньогалузеву за даними Держстату — пряме порушення п. 5 Постанови №1512. **Ризик: Розірвання договору.**

4 Перевищення граничних рівнів витрат

Загальновиробничі, адміністративні витрати або прибуток у кошторисі перевищують рівні, встановлені таблицею Постанови №1512. **Ризик: Повернення надлишку.**

5 Відсутність або неправильна форма звіту

Звіт з аналізу цін не складено або складено не за формою Настанови №591 від 20.03.2026. **Ризик: Недійсність документації.**

Лист від 08.09.2025 № 1673 Щодо включення єдиного податку та військового збору до договірної ціни будівельних робіт

Мінрозвитку роз'яснило, що:

єдиний податок 5% (або 3%) для платників спрощеної системи

не включається до вартості будівництва;

військовий збір 1% для платників ЄП також **не включається до договірної ціни;** ці платежі є податковими зобов'язаннями суб'єкта господарювання, а не компенсованими витратами у складі кошторису.

Рішення № 135307564, 01.04.2026, Господарський суд Івано-Франківської області <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/135307564/>

Суд зазначив, що єдиний податок є податком на дохід (виручку) платника, який суб'єкт господарювання **самостійно обчислює та сплачує відповідно до ПКУ. Договірна ціна, сформована за Настановою №281, вже охоплює всі витрати підрядника, включаючи його податкове навантаження.** Тому 5% ЄП **не підлягає** окремому відшкодуванню чи стягненню понад погоджену тверду договірну ціну, а сплачується підрядником за рахунок отриманого доходу в межах ціни договору.

Включення військового збору та єдиного податку до договірної ціни

Моніторинг **UA-M-2026-03-16-000002** (оголошення UA-2025-12-05-013423-a) — переможець-ФОП на спрощеній системі оподаткування включив до структури договірної ціни окремими рядками «Єдиний податок — 5%» та «Військовий збір — 1%».

Позиція ДАСУ

Єдиний податок та військовий збір сплачуються із загального доходу підприємця і **не належать** до витрат, що підлягають компенсації у вартості будівництва згідно з кошторисними нормами (Настанова № 281).

Порушені норми

Пункт 21 Загальних умов № 668, стаття 843 Цивільного кодексу України, стаття 5 Закону про публічні закупівлі (принципи максимальної економії, ефективності та пропорційності).

Наслідки для замовника

Зобов'язання привести договір у відповідність шляхом укладення додаткової угоди **або розірвати його**. Також вимога оприлюднити детальну інформацію про ціни на матеріальні ресурси.

Запит платника податків

Суть питання

Платник податків просив надати **індивідуальну податкову консультацію** щодо правомірності включення податків до договірних цін.

Конкретні запитання

Чи правомірно включення єдиного податку в розмірі **5%** та військового збору в розмірі **1%** до розрахунку договірних цін під час укладання договорів підряду на виконання:

- будівельних робіт
- проєктних робіт
- авторського нагляду

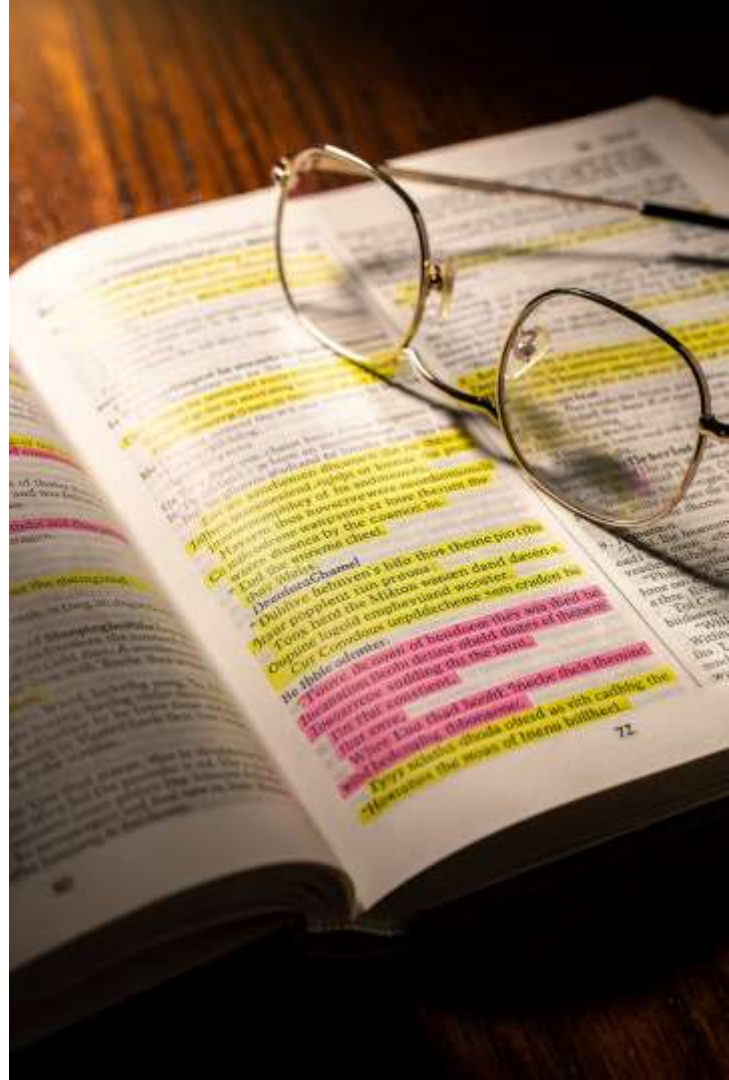
⑦ Чи є законні підстави для включення єдиного податку та військового збору до вартості будівельних, проєктних робіт та авторського нагляду?

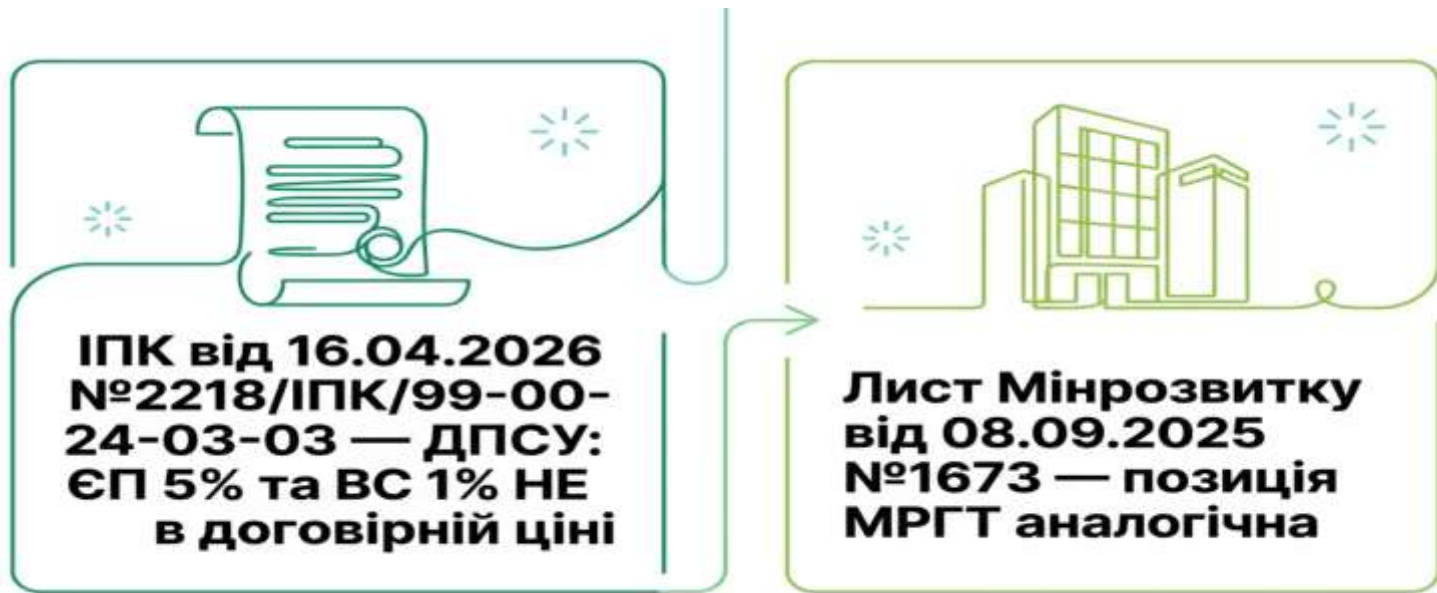
Аналіз податкового законодавства

Податківці проаналізували норми **Податкового кодексу України** та дійшли однозначного висновку.

- 1 **Ст. 291, 292 ПКУ**
Визначають поняття платника єдиного податку та порядок обчислення доходу ФОП
- 2 **п. 293.3, п. 295.3 ПКУ**
Встановлюють ставки єдиного податку та строки його сплати — протягом 10 календарних днів після граничного строку подання
- 3 **Ст. 296 ПКУ**
Регулює ведення обліку та подання звітності платниками єдиного податку
- 4 **п. 161 підрозділу 10 розділу XX ПКУ**
Визначає особливості справляння військового збору з доходів ФОП — платників єдиного податку

⚠ Оскільки єдиний податок та військовий збір нараховуються ФОП на дохід, отриманий протягом звітного періоду, та сплачуються **самостійно** — відсутні законодавчі підстави щодо врахування сум сум цих податків при оплаті будівельних, проектних та інших робіт.





5%

Єдиний податок

Сплачується ФОП самостійно з доходу
— не закладається у вартість робіт

ДЖЕРЕЛО 1

Індивідуальна податкова консультація від 16.04.2026
№ 2218/ІПК/99-00-24-03-03

1%

Військовий збір
Нараховується на дохід ФОП та
сплачується самостійно — не є складовою
договірної ціни

Позиція є узгодженою між ДПС та Мінрозвитку: єдиний податок і військовий збір — це особисті зобов'язання ФОП, які не підлягають включенню до договірної ціни будівельних, проєктних робіт чи авторського нагляду.

Санкції за порушення трудового законодавства у 2026 році

База розрахунку — мінімальна заробітна плата **8 647 грн** (з 01.01.2026). Підстава: ст. 265 КЗпП, Постанова КМУ № 509 від 17.07.2013.

86 470

грн штрафу

За допуск до роботи без трудового договору — за **кожного** неоформленого працівника (10 мінзарплат)

25 941

грн штрафу

За порушення строків виплати зарплати понад один місяць (3 мінзарплати)

17 294

грн штрафу

За виплату зарплати нижче мінімальної (2 мінзарплати)

25 941

грн штрафу

За ненадання документів при перевірці (3 мінзарплати)

✖ Оформлення фіктивних працівників тягне **кримінальну відповідальність** (ст. 191 КК України) та повне повернення отриманих коштів.

Типові порушення та їх наслідки

Порушення	Орган	Наслідки
Включення до КБ-2в зарплати за кошторисним нормативом без підтвердження фактичних виплат	ДАСУ	Повернення до бюджету різниці між кошторисною та фактичною зарплатою
Оформлення фіктивних (неіснуючих) працівників	ДАСУ, ДПС	Кримінальна відповідальність (ст. 191 КК), повне повернення коштів
Завищення розрядів (кваліфікації) реальних працівників	ДАСУ	Перерахунок вартості робіт, доплата до бюджету
Виплата частини зарплати «в конверті»	Держпраці, ДПС	ПДФО + ВЗ + ЄСВ з прихованої суми + штрафи 25–50% від суми недоїмки
Допуск до роботи без трудового договору	Держпраці	Штраф 86 470 грн за кожного неоформленого працівника
Включення зарплати адмін. персоналу до прямих витрат КБ-2в	ДАСУ	Перенесення до загальновиробничих витрат, перерахунок

Практичні рекомендації

Для підрядників

1. Запровадити аналітичний облік витрат на ЗП у розрізі кожного об'єкта
2. Офіційно оформлювати всіх працівників до початку їх фактичного залучення
3. Щомісяця формувати повний пакет: відомість → платіжні доручення → 4ДФ → ЄСВ → таблиці. Зберігати не менше 3 років
4. Готувати довідку про фактичну виплату ЗП разом з кожним актом КБ-2в
5. Щомісяця перевіряти: сума ЗП в акті не перевищує фактично виплачену суму
6. При залученні ФОП-субпідрядників зберігати: договір, акт, виписку банку, витяг з ЄДР

Для замовників

1. Передбачати у договорі підряду обов'язкове надання довідки про фактичну ЗП разом з актом КБ-2в
2. Здійснювати моніторинг даних ДПС щодо підрядника через публічні реєстри (кількість працівників, середня зарплата)
3. Залучати технічний нагляд для незалежної перевірки відповідності обсягів робіт і кількості задіяних працівників

Комплаєнс-готовність 2026: графік перевірок для будівельних компаній

Наказ Державної регуляторної служби України від 12.03.2026 № 40 «Про внесення змін до Плану здійснення комплексних заходів державного нагляду (контролю) органів державного нагляду (контролю) на 2026 рік».

7+

Органів контролю

Одночасно перевіряють будівельний бізнес
у 2026 році

31K+

Суб'єктів

У комплексному плані ДРС на 2026 рік

3

Рівні аудиту

Щомісячний · Щоквартальний · Річний

  Офіційне посилання: drs.gov.ua — Наказ ДРС від 12.03.2026 №40 «Про внесення змін до Плану здійснення комплексних заходів державного нагляду (контролю) на 2026 рік»

Контекст: хто і коли перевіряє будівельний бізнес у 2026

Ключовий факт

Попри воєнний стан, планові перевірки дозволені. Понад **31 000 суб'єктів** включено до комплексного плану ДРС на 2026 рік. Комплексні перевірки затверджуються ДРС для уникнення дублювання заходів — але від цього їх менше не стає.



Ризики без підготовки: зупинка робіт, штрафи, донарахування податків, приписи — наслідки настають швидко при відсутності документів.

Будівельні компанії підпадають під 7+ органів контролю:

- **ДІАМ** — містобудівне законодавство, дозволи, виконавча документація
- **ДПС** — податковий контроль: ПДВ, зарплата, КБ-2в/КБ-3
- **Держпраці** — трудові відносини, охорона праці
- **ДСНС** — пожежна безпека на будівельних об'єктах
- **Держекоінспекція** — поводження з відходами, екологія
- **ПФУ** — нарахування та сплата ЄСВ (через ДПС)
- **Органи місцевого ДАБК** — об'єкти місцевого контролю

Матриця контролюючих органів: предмет, ризики, документи

Зведена таблиця — що перевіряє кожен орган і які наслідки при виявленні порушень.
Використовуйте для планування підготовки до перевірок.

Орган	Предмет перевірки	Ризик при порушенні
ДІАМ	Дозволи, журнал виконаних робіт, виконавча документація, декларації	Зупинка будівельних робіт, штрафи, приписи
ДПС	ПДВ, ПДФО, ВЗ, ЄСВ, КБ-2в/КБ-3, договори ЦПХ, первинна документація	Донарахування податків, штрафи 10–50%, пеня
Держпраці	Оформлення працівників, охорона праці, інструктажі	Штрафи за неоформлених (10–30 МЗП за особу)
ДСНС	Пожежна безпека на об'єкті, первинні засоби пожежогасіння, евакуація	Приписи, зупинка робіт на об'єкті
Держекоінспекція	Поводження з відходами будівництва, дозволи на викиди, звіти	Штрафи за порушення екологічного законодавства
ПФУ / ЄСВ	Нарахування та сплата ЄСВ (адмініструється через ДПС)	Донарахування ЄСВ, пеня, адміністративні санкції
Місцевий ДАБК	Об'єкти місцевого значення: дозвільна документація, відповідність проєкту	Приписи, зупинка будівництва, штрафні санкції

Щомісячний чек-лист: 4 обов'язкові дії

Виконується щомісяця — **дедлайн: останній робочий день місяця**. Систематичне виконання цих чотирьох дій мінімізує ризик претензій з боку контролюючих органів.

1. Звірка зарплати ↔ КБ-2в ↔ табелі ↔ податки

Виявлення розбіжностей до перевірки ДПС. Порівняння нарахованої зарплати з даними КБ-2в, табелями обліку робочого часу та поданими податковими звітами (форма 1ДФ, ЕСВ).

2. Аналіз ПДВ

Перевірка реєстрації всіх податкових накладних, відповідність декларацій. Контроль своєчасності реєстрації та відсутності розбіжностей між деклараціями та первинними документами.

3. Оновлення договорів субпідряду

Актуальність, наявність підписів, відповідність обсягів КБ-2в. Перевірка чинності договорів, ліцензій субпідрядника та узгодженості обсягів робіт із виконавчою документацією.

4. Контроль виконавчої документації

Журнали виконаних робіт, акти прихованих робіт, відповідність дозволам ДІАМ. Перевірка повноти та актуальності всієї виконавчої документації на об'єктах.

Відповідальний: _____ | **Дедлайн:** останній робочий день місяця

Щоквартальний аудит: 4 напрями

Виконується 4 рази на рік — **дедлайн: 15-те число першого місяця кварталу**. Охоплює більш глибокі перевірки, що виходять за межі щомісячного моніторингу.

1

Аудит охорони праці

Накази про призначення відповідальних, журнали інструктажів, посвідчення операторів, табелі. Орган контролю: **Держпраці**.

2

Перевірка дозвільної документації

Актуальність дозволів на виконання будівельних робіт, повідомлень, сертифікатів відповідності. Орган контролю: **ДІАМ**.

3

Оцінка ризиків ДІАМ

Відповідність фактично виконаних робіт проєктній документації, відхилення від затвердженого проєкту. Орган контролю: **ДІАМ**.

4

Перевірка екологічних документів

Договори на утилізацію будівельних відходів, екологічні звіти, дозволи. Орган контролю: **Держекоінспекція**.

Відповідальний: _____ | Дедлайн: 15-те число першого місяця кварталу

Річний комплексний аудит: стратегічний рівень

Дедлайн: Q4 2026 — охоплює всі органи контролю та, для відповідних проєктів, міжнародні стандарти.



Комплексний аудит готовності

Симуляція перевірки всіма органами, виявлення прогалин у документації та процесах. Формування зведеного звіту про стан комплаєнсу компанії.



Перевірка відповідності кошторисів

Відповідність КБ-2в/КБ-3 фактичним витратам і договорам. Звірка кошторисної документації з первинними бухгалтерськими даними та звітністю.



Внутрішній аудит FIDIC/NEC

Для міжнародних проєктів: відповідність контрактним умовам, перевірка процедур повідомлень, змін та врегулювання спорів.

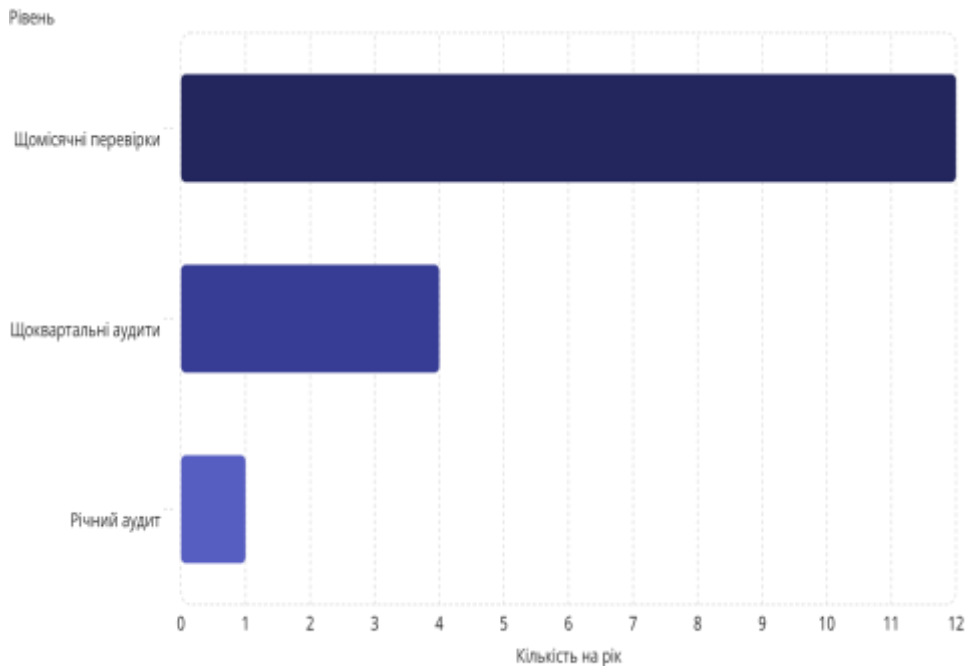


ESG / Carbon / PAS 2080

Для донорських та грантових проєктів: звітність про вуглецевий слід, відповідність вимогам міжнародних донорів щодо екологічної звітності.

Відповідальний: _____ | Дедлайн: Q4 2026

Зведений календар перевірок 2026 для будівельної компанії



Розподіл за рівнями

Щомісяця · 12 разів

Зарплата ↔ КБ-2в, ПДВ, субпідряд, виконавча документація

Щокварталу · 4 рази

Охорона праці, дозволи ДІАМ, ризики, екологічна документація

Раз на рік · Q4 2026

Комплексний аудит, кошториси, FIDIC/NEC, ESG/PAS 2080



Загалом у 2026 році: **17 внутрішніх контрольних заходів** для повної комплаєнс-готовності.



Головні висновки для відповідальних будівельників

1 Частина Плану України

Реформа є умовою отримання **50 млрд євро** від ЄС протягом 2024–2027 років.

2 Відповідність *acquis* ЄС

Принцип підтвердження фактичних виплат відповідає Директиві 2014/24/ЄС та Регламенту 2021/1060 — є обов'язковим для об'єктів, що фінансуються з коштів ЄС.

3 Аудит – реальність, не формальність

Аудиторська рада UF перевіряє реальність витрат. Відсутність підтвердження зарплати — підстава для повернення коштів до ЄС.

4 Три рівні відповідальності одночасно

Виконання вимог Постанови КМУ № 1512 — це (1) виконання законодавства України, (2) дотримання умов Ukraine Facility, (3) виконання зобов'язань переговорів про вступ до ЄС.



Реформа ціноутворення у рамках EU4Reconstruction та принцип фактичності витрат є вимірюваним індикатором прогресу України на шляху до членства в ЄС.

Дякую за увагу!

Слава ЗСУ!

