



МІНІСТЕРСТВО
ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Київський науково-дослідний інститут судових експертиз
(КНДІСЕ)

Судова експертиза вартості будівництва в умовах воєнного стану: нові виклики та старі проблеми

КОМАНДИРОВ Олексій Вікторович

кандидат технічних наук, заслужений будівельник України
завідувач відділу досліджень обсягів, якості та вартості будівельних робіт КНДІСЕ
доцент кафедри споруд спеціального призначення КНУБА



ЖИТТЄВИЙ ЦИКЛ БУДІВЕЛЬНОГО ПРОЄКТУ: ВІД ПІДГОТОВКИ ДО СУДОВОЇ ЕКСПЕРТИЗИ



ПРОЗОРІСТЬ • ПІДЗВІТНІСТЬ • ЗАКОННІСТЬ • ЕФЕКТИВНІСТЬ

Кожен етап важливий для досягнення кінцевої мети – якісних об'єктів та раціонального використання коштів громади і держави



РЕЗУЛЬТАТ РЕАЛІЗАЦІЇ ПОЛІТИКИ ЗАПОБІГАННЯ КОРУПЦІЙНИХ РИЗИКІВ В ЦІНОУТВОРЕННІ В БУДІВНИЦТВІ



Результатом реалізації політики запобігання корупційних ризиків в ціноутворенні в будівництві стала

**Постанова Кабінету міністрів України
від 19 листопада 2025 р. № 1512**

«Деякі особливості визначення вартості будівництва в умовах воєнного стану» [5]



МЕТА ПОСТАНОВИ

Забезпечити прозорість, об'єктивність і контрольованість процесів ціноутворення у будівництві під час воєнного стану, щоб запобігти необґрунтованому завищенню цін, зловживанням при використанні бюджетних коштів або державних ресурсів, а також стабілізувати функціонування будівельної галузі в умовах підвищеної нестабільності [6].

ЯК ПОСТАНОВА № 1512 СПРИЯЄ ЗАПОБІГАННЮ КОРУПЦІЙНИМ РИЗИКАМ У ЦІНОУТВОРЕННІ



ПРОЗОРІСТЬ

Встановлює чіткі правила визначення вартості, відкритість інформації та зрозумілі методики, що унеможливорює приховані домовленості та маніпуляції.



ОБ'ЄКТИВНІСТЬ

Визначення вартості базується на актуальних ринкових даних, типових підходах та перевірених індикаторах.



КОНТРОЛЬОВАНІСТЬ

Запроваджено механізми моніторингу, перевірки та аудиту використання коштів на всіх етапах будівництва.



ЗАПОБІГАННЯ ЗЛОВЖИВАННЯМ

Унеможливорює необґрунтоване завищення цін, подвійне нарахування, використання фіктивних ресурсів та інші корупційні практики.



ЕФЕКТИВНЕ ВИКОРИСТАННЯ БЮДЖЕТНИХ КОШТІВ

Забезпечує раціональне та цільове використання державних ресурсів для досягнення максимального суспільного ефекту.



СТАБІЛЬНІСТЬ ГАЛУЗІ

Сприяє передбачуваності, плануванню та безперервності будівельних процесів навіть в умовах воєнного стану.



[5] Постанова Кабінету міністрів України від 19 листопада 2025 р. № 1512 «Деякі особливості визначення вартості будівництва в умовах воєнного стану»

[6] За даними прес-релізів та оглядів профільних міністерств та експертних організацій



ПРОЗОРІСТЬ • ДОБРОЧЕСНІСТЬ • ЕФЕКТИВНІСТЬ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ • ДОВІРА



—• СЕРЕД ОСНОВНИХ ПІДХОДІВ ЩОДО УСУНЕННЯ ФАКТОРІВ РИЗИКУ В ЦІНОУТВОРЕННІ Є ЗОКРЕМА: •

1 УНІФІКАЦІЯ ТА СТАНДАРТИЗАЦІЯ МЕТОДИК ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ

Запровадження спрощених методичних підходів та типових моделей розрахунку вартості ресурсів, трудових витрат і механізмів забезпечує зниження суб'єктивності оцінки й підвищення відтворюваності результатів.

Стандартизація сприяє зменшенню варіативності, яка раніше могла використовуватися для необгрунтованого завищення вартості робіт.



РЕЗУЛЬТАТ: зменшення ризиків завищення вартості та суб'єктивних рішень

2 ПІДВИЩЕННЯ ПРОЗОРОСТІ ТА ЦИФРОВІЗАЦІЇ ПРОЦЕСІВ ЦІНОУТВОРЕННЯ

Відкритість інформації щодо ринкових показників вартості будівельних матеріалів, ресурсів та механізмів є важливим інструментом незалежної перевірки їх достовірності.

Впровадження електронних інформаційних систем і цифрових реєстрів сприяє мінімізації впливу людського чинника та унеможлиблює приховане коригування цінових параметрів.



РЕЗУЛЬТАТ: забезпечення прозорості процесів та довіри до розрахунків

3 ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТИВНИХ РИНКОВИХ ІНДИКАТОРІВ

Передбачає перехід від жорстко регламентованих або застарілих довідкових цін до гнучких систем, що ґрунтуються на актуальних ринкових даних, дозволяє підвищити об'єктивність розрахунків та зменшити потенціал для завищення вартості матеріально-ресурсних складових.



РЕЗУЛЬТАТ: об'єктивні розрахунки та зменшення ризиків завищення вартості ресурсів

КОМПЛЕКСНИЙ ЕФЕКТ ВІД ВПРОВАДЖЕННЯ ПІДХОДІВ



Зменшення корупційних ризиків



Оперативність прийняття рішень



Прозорість та підзвітність



Довіра суспільства та бізнесу



Ефективне використання бюджетних коштів



Якісне та своєчасне виконання будівельних проєктів



МЕТА: створення прозорої, ефективної та справедливої системи ціноутворення у будівництві, яка забезпечує раціональне використання ресурсів, підтримку відновлення країни та зміцнення її економічної стійкості.



**Проте розглянемо чи дійсно
всі поставлені цілі будуть досягнуті
зазначеною постановою,**

особливо в умовах подальшого
потрапляння кошторисної
документації на дослідження
судовим експертам.



**Визначення вартості матеріальних ресурсів фактично розділено на два етапи –
до початку функціонування бази даних цін на матеріальні ресурси та після впровадження в дію такої бази.**

1 ЕТАП

ДО ПОЧАТКУ ФУНКЦІОНУВАННЯ БАЗИ ДАНИХ ЦІН



Вартість матеріальних ресурсів визначається на підставі ринкових цін, комерційних пропозицій, прайс-листів виробників та постачальників.



Можливі відхилення в цінах залежно від джерела інформації та регіону постачання.

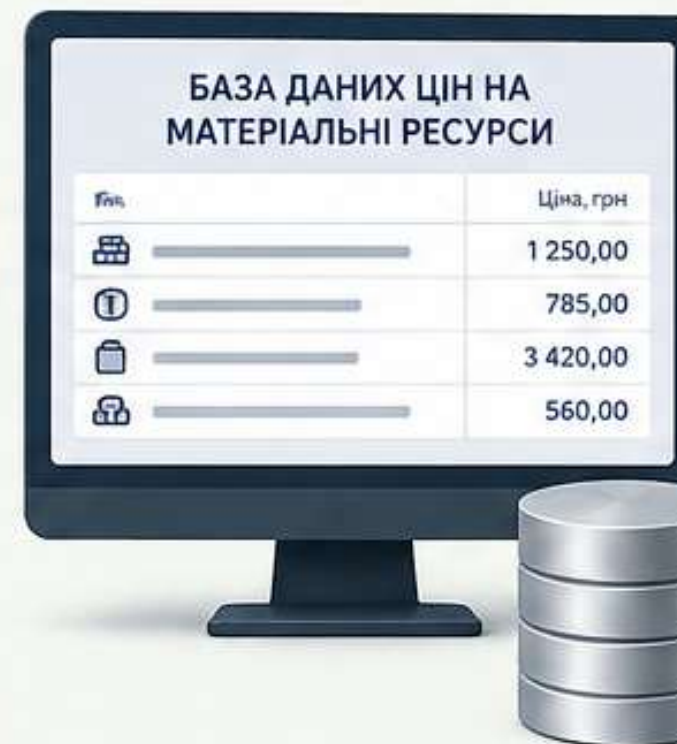


Вищий ризик суб'єктивності та складності перевірки обґрунтованості вартості.



2 ЕТАП

ПІСЛЯ ВПРОВАДЖЕННЯ В ДІЮ БАЗИ ДАНИХ ЦІН



Вартість матеріальних ресурсів визначається на підставі даних, внесених до офіційної бази.



Єдині підходи до ціноутворення, більша прозорість та об'єктивність визначення вартості.



Спрощення перевірки та зменшення кількості спірних питань під час експертизи.

1. ДО ПОЧАТКУ ФУНКЦІОНУВАННЯ БАЗИ ДАНИХ ЦІН НА МАТЕРІАЛЬНІ РЕСУРСИ



Обов'язок проведення таких вишукувань покладено на ЗАМОВНИКА / ПІДРЯДНИКА.



НАСЛІДКИ

Замовника і підрядника у випадку самостійного визначення цін на матеріальні ресурси беззаперечно чекатиме кримінальне провадження та проведення товарознавчого дослідження по визначенню фактичної ринкової вартості матеріальних ресурсів.



ЯК УНИКНУТИ РИЗИКІВ?

Рекомендовано одразу звертатися до незалежних експертів:



СУДОВИЙ ЕКСПЕРТ

з товарознавчих досліджень для визначення ринкових цін на матеріальні ресурси



ЕКСПЕРТ

будівельно-технічного напрямку для визначення кошторисної вартості з урахуванням Кошторисних норм України в частині обов'язкових нарахувань

2. ПІСЛЯ ПОЧАТКУ ФУНКЦІОНУВАННЯ БАЗИ ДАНИХ ЦІН НА МАТЕРІАЛЬНІ РЕСУРСИ

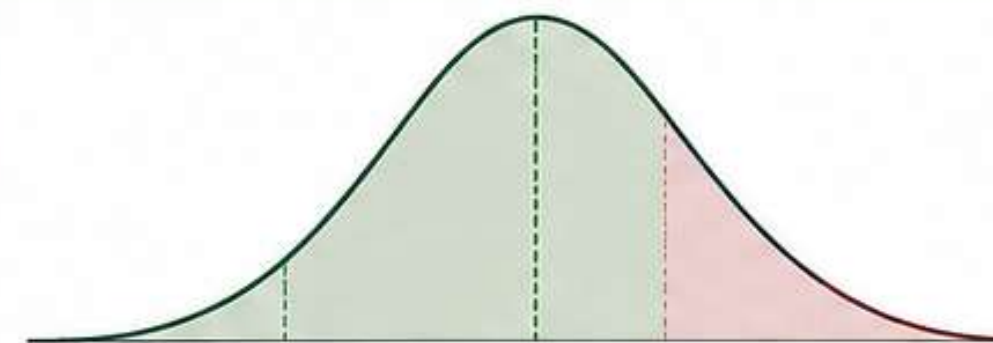


Вимога самостійного визначення цін на матеріальні ресурси покладено на ЗАМОВНИКА / ПІДРЯДНИКА



З умовою дотримання середньої ціни у базі даних цін

ЯК ФОРМУЄТЬСЯ СЕРЕДНЯ ЦІНА?



--- Середня ціна (орієнтир)
■ Діапазон цін
■ Ціни вище середньої

Середня ціна формується за законом нормального розподілу – ціни мають бути в певному діапазоні.



Постачальники матеріальних ресурсів, ціна яких **ВИЩЕ ЗА СЕРЕДНЮ**, просто приречені на відсутність покупців.

РИЗИКИ ТА НАСЛІДКИ ТАКИХ УМОВ ЗАКУПІВЕЛЬ



ШТУЧНЕ ЗНИЖЕННЯ
ВІДПУСКНОЇ ЦІНИ
РЕСУРСУ



ДОДАТКОВІ ПРИХОВАНІ
СПЛАТИ – ДЛЯ ДОСЯГНЕННЯ
БАЖАНОЇ ЦІНИ РЕАЛІЗАЦІЇ



СТВОРЮЮТЬСЯ ПІДСТАВИ
ДЛЯ ПОРУШЕНЬ ТА
КОРУПЦІЙНИХ ЗЛОВЖИВАНЬ



Такі умови проведення закупівель спотворюють конкурентне середовище та призводять до неефективного використання бюджетних коштів.





ЩОБ ПРАВИЛЬНО РОЗРАХУВАТИ ЦІНУ І НЕ ПОРУШИТИ ЗАЗНАЧЕНИХ ВИМОГ, ДІЙТЕ ЗА АЛГОРИТМОМ:

1

ВИЗНАЧТЕ ПЕРЕЛІК УСІХ МАТЕРІАЛЬНИХ РЕСУРСІВ ПРОЄКТУ, відповідно до вимог п.2.1 Настанови щодо порядку проведення аналізу цін на матеріальні ресурси №591 від 20.03.2026, який має містити інформацію про назву, коди, одиниці виміру, обсяги, орієнтовні ціни за одиницю та загальну вартість матеріальних ресурсів (п.2.2 Настанови № 591).

ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛЬНИХ РЕСУРСІВ						
№	НАЗВА МАТЕРІАЛУ	КОД	ОД. ВИМ.	ОБСЯГ	ОРІЄНТОВНА ЦІНА ЗА ОД., грн	ЗАГАЛЬНА ВАРТІСТЬ, грн
1	Цемент М-500	23.51.12-30.00	т	50,000	4 200,00	210 000,00
2	Арматура А500С	24.10.62-00.00	т	25,000	28 500,00	712 500,00
3	Бетон В25	23.63.11-20.00	м³	100,000	2 600,00	260 000,00
...						
РАЗОМ						1 182 500,00



2

ВІДСОРТУЙТЕ ПЕРЕЛІК від найдорожчих до найдешевших за даними кошторисного комплексу або орієнтовної вартості з будь-якого доступного джерела.

ВІД
НАЙДОРОЖЧИХ
↓
ДО
НАЙДЕШЕВШИХ

1. Арматура А500С	712 500,00 грн
2. Бетон В25	260 000,00 грн
3. Цемент М-500	210 000,00 грн
4. Цегла керамічна	120 000,00 грн
...	
Н. Кріплення, дрібні матеріали	2 500,00 грн

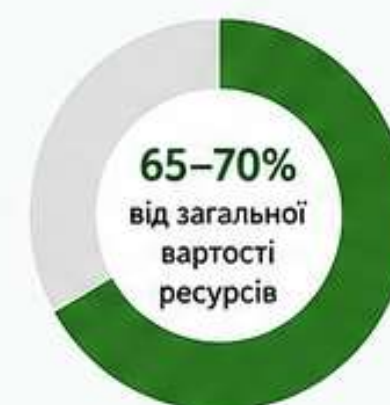


3

ВИЗНАЧТЕ ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛЬНИХ РЕСУРСІВ, сумарна вартість яких перевищує 60% вартості ресурсів верхньої частини переліку, що містить найдорожчі матеріали. Рекомендована сумарна вартість: 65—70%. Так ви отримаєте перелік ціноутворюючих матеріальних ресурсів, в розумінні п.ч.1 п.3.1 Настанови № 591.



ЦІНОУТВОРЮЮЧІ МАТЕРІАЛЬНІ РЕСУРСИ	
☒ Арматура А500С	712 500,00 грн
☒ Бетон В25	260 000,00 грн
☒ Цемент М-500	210 000,00 грн
☒ Цегла керамічна	120 000,00 грн
РАЗОМ	1 302 500,00 грн



Рекомендована сумарна вартість ціноутворюючих ресурсів:
65—70%

4

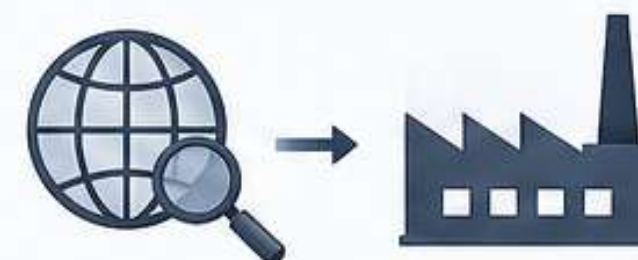
ЗА ВИЗНАЧЕНИМ ПЕРЕЛІКОМ ЦІНОУТВОРЮЮЧИХ МАТЕРІАЛЬНИХ РЕСУРСІВ направляйте запити за ціновими пропозиціями. Для решти матеріальних ресурсів (неціноутворюючі матеріальні ресурси в розумінні ч.2 п.3.1 Настанови № 591), що не потрапили до першої вибірки, вартість визначаєте за даними виробників із відкритих джерел.

ДЛЯ ЦІНОУТВОРЮЮЧИХ МАТЕРІАЛЬНИХ РЕСУРСІВ



ЗАПИТИ ЗА ЦІНОВИМИ ПРОПОЗИЦІЯМИ

ДЛЯ ІНШИХ МАТЕРІАЛЬНИХ РЕСУРСІВ



ДАНІ ВИРОБНИКІВ З ВІДКРИТИХ ДЖЕРЕЛ



ВСТАНОВЛЕННЯ ЗАГАЛЬНОВИРОБНИЧИХ, АДМІНІСТРАТИВНИХ ВИТРАТ ТА ПРИБУТКУ

1. ПІД ЧАС СКЛАДАННЯ ІНВЕСТИРСЬКОЇ КОШТОРИСНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Витрати встановлюються на **фіксованому рівні** від суми прямих витрат



ЗАГАЛЬНОВИРОБНИЧІ
ВИТРАТИ

= **10%**
суми прямих витрат



АДМІНІСТРАТИВНІ
ВИТРАТИ

= **3%**
суми прямих витрат

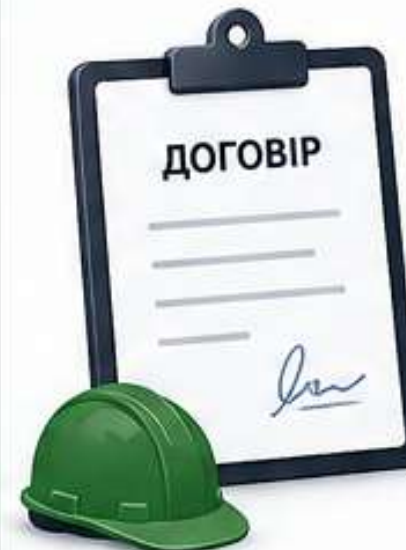


КОШТОРИСНИЙ
ПРИБУТОК

= **15%**
суми прямих витрат

2. НА ЕТАПІ ДОГОВІРНОЇ ЦІНИ ТА ВЗАЄМОРОЗРАХУНКІВ

Витрати встановлюються на рівні **не більше** від суми прямих витрат



ЗАГАЛЬНОВИРОБНИЧІ
ВИТРАТИ

= **НЕ БІЛЬШЕ 10%**
суми прямих витрат



АДМІНІСТРАТИВНІ
ВИТРАТИ

= **НЕ БІЛЬШЕ 3%**
суми прямих витрат



КОШТОРИСНИЙ
ПРИБУТОК

= **НЕ БІЛЬШЕ 15%**
суми прямих витрат

ПРИКЛАД РОЗРАХУНКУ (на умовному прикладі суми прямих витрат 1 000 000 грн)

ІНВЕСТИРСЬКА КОШТОРИСНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

Вид витрат	Ставка	Сума, грн
 Загальновиробничі витрати	10%	100 000
 Адміністративні витрати	3%	30 000
 Кошторисний прибуток	15%	150 000
РАЗОМ:		280 000 грн



На етапі договірної ціни суми можуть бути скориговані відповідно до фактичних обсягів виконаних робіт

ДОГОВІРНА ЦІНА ТА ВЗАЄМОРОЗРАХУНКИ

Вид витрат	Ставка (не більше)	Фактична сума, грн (приклад)
 Загальновиробничі витрати	≤ 10%	85 000
 Адміністративні витрати	≤ 3%	25 000
 Кошторисний прибуток	≤ 15%	120 000
РАЗОМ:		230 000 грн



ВИСНОВОК:

Наявність фрази «не більше» означає, що фактичні суми оплати загальновиробничих витрат, адміністративних витрат та прибутку мають бути відкориговані відповідно до фактичних обсягів виконаних робіт, у відповідності до актів приймання виконаних будівельних робіт.



Акти приймання виконаних робіт



Фактичні обсяги виконаних робіт



Коригування витрат та прибутку

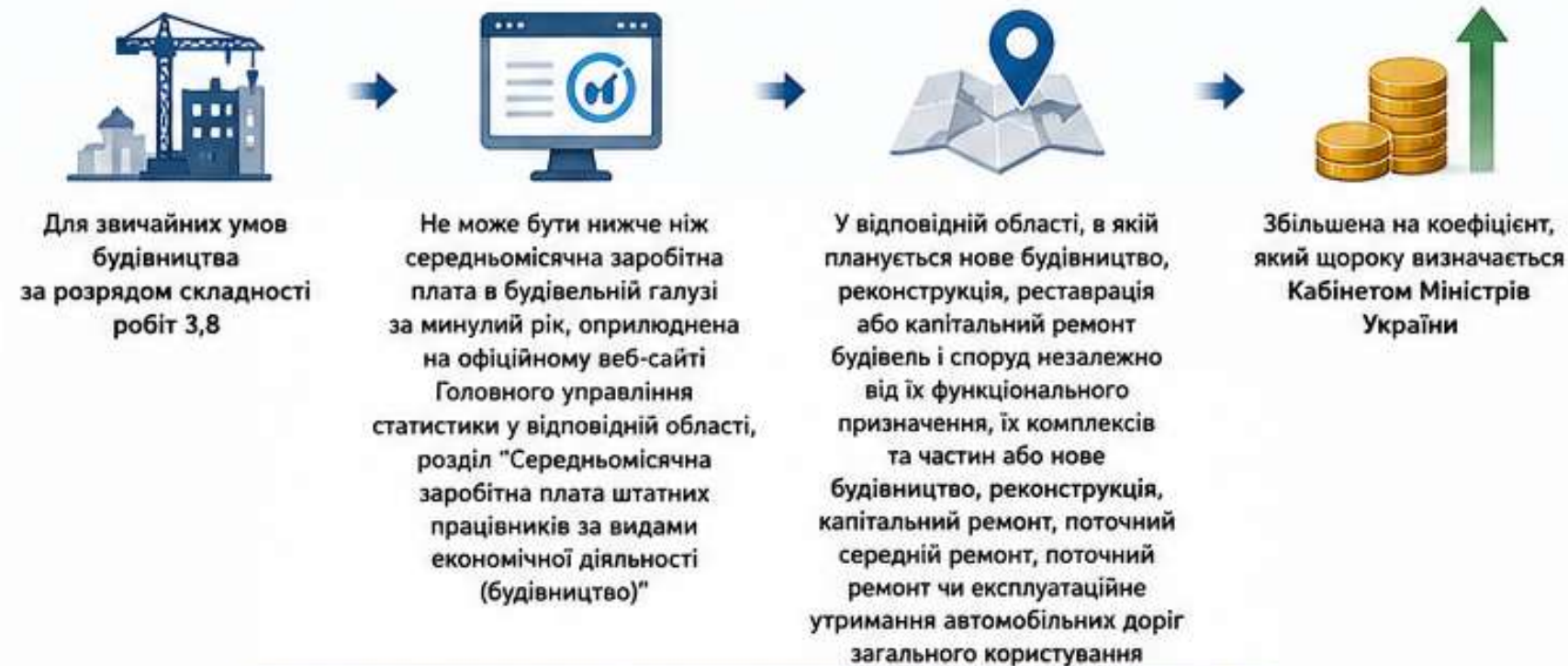


Оплата в межах договірної ціни



РОЗМІР КОШТОРИСНОЇ ЗАРОБІТНОЇ ПЛАТИ

1 ПІД ЧАС СКЛАДАННЯ ІНВЕСТИТОРСЬКОЇ КОШТОРИСНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ (визначає замовник у складі вихідних даних на проектування)



У 2026 РОЦІ ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ КОЕФІЦІЄНТ **2**

2 ПІД ЧАС ФОРМУВАННЯ ДОГОВІРНОЇ ЦІНИ (розраховує підрядник самостійно)



Розраховується 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, 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 за рахунок коштів, передбачених на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, визначається тендерною документацією.

3 ЗАРОБІТНА ПЛАТА В СКЛАДІ ПРЯМИХ ВИТРАТ ПІД ЧАС ПРОВЕДЕННЯ ВЗАЄМОРОЗРАХУНКІВ ЗА ОБСЯГІ 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, у межах ліміту коштів на виплату заробітної плати, передбаченого договірною ціною до договору

1) АКТИ ПРИЙМАННЯ ВИКОНАНИХ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ (форма № КБ-2в)



Заробітна плата в складі прямих витрат визначається на підставі:

- ✓ нормативних трудовитрат
- ✓ фізичних обсягів виконаних робіт
- ✓ 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) АКТИ 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) АКТИ 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
- ✓ та сумою відповідної кошторисної заробітної плати робітників, зазначеної в попередньому акті

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

4 ОСОБЛИВІ ВИПАДКИ (визначення коефіцієнта у 2026 році)

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 ГРН

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

У 2026 РОЦІ ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ КОЕФІЦІЄНТ **3**



ВИЩЕ 30 000 ГРН

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

У 2026 РОЦІ ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ КОЕФІЦІЄНТ **1,5**





ПІДСУМОВУЮЧИ НАВЕДЕНЕ,

треба зауважити, що, беззаперечно, намагання спростити надмірно ускладнену процедуру ціноутворення в Україні є надважливим кроком для подолання корупційних ризиків.



МЕТА:
прозоре, ефективне
та доброчесне
ціноутворення



ПОЗИТИВНІ ЕФЕКТИ



Підвищення оперативності виконання робіт



Зменшення адміністративного навантаження



Краща реплікація стандартних кошторисних рішень



Стимул до цифровізації та формування єдиних підходів



НЕГАТИВНІ РИЗИКИ



Без належних запобіжників — зростання корупційних практик



Ризики неповноти даних та їх маніпулювання



Слабка інституційна спроможність для пост-фактум аудитів, зокрема судової будівельно-технічної експертизи

УСПІХ ЗАЛЕЖИТЬ ВІД БАЛАНСУ
між швидкістю дій і силами контролю



ШВИДКІСТЬ ДІЙ

- ✓ Оперативне прийняття рішень
- ✓ Гнучкість процедур
- ✓ Скорочення часу реалізації проєктів



СИЛИ КОНТРОЛЮ

- ✓ Прозорість даних і процесів
- ✓ Незалежний аудит і контроль
- ✓ Судова експертиза та відповідальність



УСПІШНА РЕАЛІЗАЦІЯ ТАКИХ ІНІЦІАТИВ ПОТРЕБУЄ ПОГЛИБЛЕНОГО ОПРАЦЮВАННЯ, зокрема й з урахуванням судової практики, набутої експертами з будівельно-технічних видів досліджень.





ДЯКУЮ ЗА УВАГУ

044 200 29 11

info@kndise.gov.ua

