

НОВАЦІЇ В ЦІНОУТВОРЕННІ В КОНТЕКСТІ КОНТРАКТІВ «ПРОЄКТУЙ І БУДУЙ»

© А. О. Безуглий, В. Ю. Комар, 2026

Контракти «Проектуй і будуй» набувають дедалі більшого поширення в іноземній та українській практиці й отримують інституційну підтримку урядів іноземних держав та міжнародних організацій. Кабінет Міністрів України в межах експериментального проекту «Проектуй і будуй» задекларував підтримку контрактам, які дозволяють пришвидшити будівництво й відновлення житла, лікарень, шкіл та іншої критично важливої інфраструктури, а також реалізувати заходи із забезпечення стійкості регіонів.

У сфері інфраструктурного будівництва контракти «Проектуй і будуй» почали застосовуватись в Україні у 2019 році, коли ДП «Фінансування інфраструктурних проєктів» оголосило тендери на будівництво наземних пішохідних переходів із одночасною розробкою проєктної документації. У наступні роки зазначена контрактна модель почала поступово використовуватись у дорожньому господарстві. Водночас замовники в основному надавали перевагу окремим закупівлям робіт/послуг з проєктування, будівництва, поточного середнього ремонту, поточного ремонту та експлуатаційного утримання автомобільних доріг.

Лише за умови інституційної підтримки з боку Уряду України та міжнародних партнерів можливе масштабне впровадження контрактів «Проектуй і будуй» у процеси відновлення транспортної та іншої інфраструктури України. Особливою актуальності такі контракти набувають в умовах воєнного стану та обмеженості фінансових ресурсів. До основних переваг контрактів «Проектуй і будуй» належать: скорочення строків реалізації інфраструктурних проєктів, усунення етапності проведення процедур закупівель, підвищення узгодженості між етапами проєктування та будівництва, оперативність ухвалення рішень у межах однієї організації, а також економія бюджетних коштів.

Переваги контрактів «Проектуй і будуй» враховані Кабінетом Міністрів України при реалізації проєктів стійкості, зокрема шляхом скорочення погоджувальних процедур, можливості використання типових проєктів без повторної експертизи, спрощення встановлення енергетичного обладнання та пришвидшення реалізації проєктів відновлення водо-, тепло- та енергопостачання.

Водночас до недоліків контрактів «Проектуй і будуй» належать складність формування договірної ціни в умовах неповної визначеності обсягів робіт, а також нормативна невизначеність окремих процедур. Саме тому розвиток контрактів «Проектуй і будуй» вимагає удосконалення організаційно-економічного механізму їх реалізації, насамперед у частині ціноутворення.

Ціноутворення за контрактами «Проектуй і будуй» характеризується значно вищим рівнем невизначеності порівняно з традиційними моделями закупівель, оскільки формування вартості відбувається паралельно з уточненням проєктних рішень та обсягів робіт. Система ціноутворення у сфері дорожніх робіт тривалий час залишалася складною та нестабільною, що проявлялось у численних змінах до кошторисних норм України «Настанова з визначення вартості будівництва», наказів Міністерства інфраструктури України та інших нормативно-правових актів.

У 2025–2026 роках нормативне забезпечення ціноутворення у будівництві зазнало суттєвої трансформації у зв'язку з прийняттям постанови Кабінету Міністрів України від 19.11.2025 №1512 «Деякі особливості визначення вартості будівництва в умовах воєнного стану» (далі-Постанова КМУ №1512) [1], постанови Кабінету Міністрів України від 24.04.2026 №526 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 19 листопада 2025 р. №1512» [2] та наказу Мінрозвитку від 20.03.2026 №591 «Про затвердження кошторисних норм України у будівництві» [3].

Прийняття постанови КМУ №1512 свідчить про поступову зміну підходів до ціноутворення у будівництві. Поряд із традиційними кошторисно-нормативними механізмами дедалі більшого значення набувають цифрові інструменти, база даних цін, ринковий аналіз матеріальних ресурсів, цифрове підтвердження договірної ціни та підвищення прозорості взаєморозрахунків.

На відміну від попередньої моделі кошторисного регулювання, нова система орієнтована на цифровізацію процесів формування вартості, інтеграцію ринкових індикаторів у визначення вартості матеріальних ресурсів і заробітної плати, а також підвищення прозорості взаєморозрахунків шляхом використання Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Запроваджені зміни формують передумови переходу від нормативно-адміністративної до цифрово-аналітичної моделі управління вартістю інфраструктурних проєктів.

До основних новацій удосконаленої системи ціноутворення належать:

- цифровізація, публічність та прозорість ціноутворення шляхом формування бази даних поточних цін на матеріальні ресурси та забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Формування відповідної бази даних здійснюється на основі інформаційної взаємодії Міністерства розвитку громад та територій України, Державної податкової служби України, Державної митної служби України та ДП «Прозорро»; запровадження механізму аналізу цін на матеріальні ресурси, який застосовується під час визначення поточних цін; Такий механізм передбачає виокремлення ціноутворюючих матеріальних ресурсів, які становлять 60 % загальної вартості матеріальних ресурсів, та проведення їх аналізу на підставі не менше трьох цінових пропозицій. Для решти матеріальних ресурсів, що становлять 40 % їх загальної вартості, допускається використання ширшого кола джерел цінової інформації з відповідним обґрунтуванням;

- зміна підходів до визначення рівня витрат під час складання інвесторської кошторисної документації, формування договірної ціни та здійснення взаєморозрахунків за виконані роботи; удосконалення механізму визначення кошторисної заробітної плати з урахуванням ринкового рівня оплати праці, регіональної складової та відповідних коефіцієнтів;

- підвищення прозорості взаєморозрахунків шляхом обов'язкового завантаження до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва підписаних актів виконаних робіт та договірної ціни.

До позитивних наслідків запровадження удосконаленої системи ціноутворення відповідно до Постанови КМУ №1512 слід віднести підвищення прозорості формування вартості будівництва, цифровізацію процесу ціноутворення, наближення кошторисної вартості до ринкових умов, зниження ризиків необґрунтованого завищення цін на матеріальні ресурси, а також підвищення конкурентності ринку проєктних і дорожніх робіт. Крім того, нові підходи мають значення для реалізації контрактів «Проєктуй і будуй», оскільки спрямовані на підвищення обґрунтованості договірної ціни, деталізацію порядку визначення вартості матеріальних ресурсів та забезпечення більшої прозорості взаєморозрахунків між замовником і підрядником.

Водночас запровадження удосконаленої системи ціноутворення супроводжується низкою ризиків і проблемних аспектів, які потребують подальшого нормативного врегулювання. Насамперед окремі положення Постанови КМУ №1512 потребують доопрацювання з метою забезпечення балансу між інтересами держави як замовника, підрядних організацій як виконавців робіт та необхідністю оперативного відновлення об'єктів інфраструктури. Зокрема, дискусійним є підхід до формування бази даних цін, оскільки її ефективність залежить від повноти, об'єктивності та репрезентативності джерел цінової інформації. У разі формування такої бази переважно на підставі відомостей, що подаються безпосередніми учасниками будівельного процесу, виникає ризик перетворення її на формальний реєстр договірних показників, а не на незалежний інструмент ринкового ціноутворення. Тому для забезпечення належного функціонування бази даних цін доцільним є розширення переліку джерел інформації та запровадження багатоканальної моделі збору, перевірки й оновлення цінових даних.

Окремим практичним викликом є отримання цінових пропозицій безпосередньо від виробників або постачальників матеріальних ресурсів. Для замовника така вимога може бути складною у

реалізації, оскільки він, як правило, не є безпосереднім покупцем матеріальних ресурсів і не бере участі у відповідних комерційних переговорах.

Водночас у межах контрактів «Проектуй і будуй» зазначений механізм може мати позитивний прикладний ефект, оскільки підрядник, який одночасно відповідає за проектування, закупівлю матеріальних ресурсів і виконання робіт, має ширші можливості для отримання актуальних цінових пропозицій та підтвердження ринкового рівня вартості матеріалів.

Окремої уваги потребує питання врахування фактичної заробітної плати у складі прямих витрат під час проведення взаєморозрахунків за виконані роботи. Змінами до Постанови №1512 було уточнено підходи до визначення заробітної плати у будівництві, однак їх практичне застосування потребує синхронізації з Настановою з визначення вартості будівництва та Методикою визначення вартості дорожніх робіт і послуг. Зокрема, потребують врегулювання форма та порядок застосування довідки про фактичний рівень заробітної плати робітників, а також порядок відображення заробітної плати у договірній ціни за ОПВ та в актах приймання виконаних робіт за ОПВ. За відсутності відповідних змін до форм кошторисної документації, договірної ціни та актів виконаних робіт запровадження механізму компенсації фактично нарахованої заробітної плати може мати обмежений прикладний ефект і створювати ризики різного трактування з боку замовників, підрядників та контролюючих органів.

Таким чином, зміни у системі ціноутворення, запроваджені Постановою КМУ №1512, свідчать про спробу оновлення підходів до визначення вартості будівництва шляхом посилення ролі цифрових інструментів, ринкового аналізу цін та прозорості взаєморозрахунків. Для контрактів «Проектуй і будуй» такі зміни можуть мати практичне значення, оскільки ця модель передбачає концентрацію відповідальності за проектування, закупівлю матеріальних ресурсів і виконання робіт в одного підрядника. Водночас ефективність нових підходів залежатиме не лише від формального запровадження бази даних цін та оновлених процедур, а й від об'єктивності джерел цінової інформації, узгодженості постанови №1512 з Настановою з визначення вартості будівництва та Методикою визначення вартості дорожніх робіт і послуг, належного врегулювання питань фактичної заробітної плати, стабільності нормативного середовища та спроможності учасників будівельного процесу застосовувати нові правила на практиці. Отже, Постанова КМУ №1512 є важливим, але не завершеним етапом удосконалення ціноутворення у будівництві, який потребує подальшого нормативного, методичного та інституційного доопрацювання.

Список літератури

1. Деякі особливості визначення вартості будівництва, а також поточного середнього ремонту, поточного ремонту та експлуатаційного утримання автомобільних доріг загального користування в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 19.11.2025 р. № 1512. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1512-2025-%D0%BF#Text> (дата звернення: 06.05.2026)
2. Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 19 листопада 2025 р. № 1512: Постанова Кабінету Міністрів України від 24.04.2026 № 526. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/526-2026-%D0%BF#n12> (дата звернення: 06.05.2026)
3. Про затвердження кошторисних норм України у будівництві: Наказ Мінрозвитку від 20.03.2026 №591 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0281914-21#Text> (дата звернення: 06.05.2026)
4. Про реалізацію експериментального проекту щодо створення умов для швидкого та ефективного здійснення заходів комплексних планів стійкості регіонів і окремих міст: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.03.2026 р. № 393. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/393-2026-%D0%BF#Text> (дата звернення: 06.05.2026).
5. Офіційний сайт Міністерства розвитку громад та територій України. URL: <https://mindev.gov.ua/news/realizatsiia-planiv-stiikosti-startuvaly-roboty-iz-zakhystu-209-objektiv-krytychnoi-infrastruktury>