



ДП «НІРІ»

**Новації у системі
ціноутворення в будівництві:
практичні аспекти
застосування постанови КМУ
№ 1512, нові підходи в аналізі
цін на матеріальні ресурси**

*Артем БЕЗУГЛИЙ,
директор, к.е.н., доц.*

Постанова КМУ від 19.11.2025 № 1512

Деякі особливості визначення вартості будівництва в умовах воєнного стану

Сфера застосування:

нове будівництво, реконструкція, реставрація та капітальний ремонт будівель і споруд будь-якого призначення, а також поточний ремонт та експлуатаційне утримання автомобільних доріг загального користування

Перехід до врахування в кошторисах реальних (документально підтверджених) ринкових цін на матеріальні ресурси

Створення Єдиної бази даних цін та Єдиного Кодифікатора будівельної продукції

Врахування в кошторисах фактичних ринкових заробітних плат, загальновиробничих та адміністративних витрат

Закладені стимули для врахування економічно обґрунтованого розміру прибутку для підрядника

Складова Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ)

База даних цін

до початку функціонування БДЦ | після початку функціонування БДЦ

I. ІНВЕТОРСЬКА КОШТОРИСНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

поточні ціни приймаються за **середньою ціною** на підставі аналізу цін, проведеного Замовником

ЗАГАЛЬНА ВАРТОСТІ ВСІХ МАТЕРІАЛЬНИХ РЕСУРСІВ

60 %

- дані виробників, імпортерів та їх офіційних представників і дистриб'юторів;
- > = 3 цінових пропозицій для кожного матеріального ресурсу;
- якщо < 3 подається обґрунтування щодо відсутності інформації.

поточні ціни приймаються за **поточними цінами** на підставі результатів проведеного Замовником, аналізу цін та повинні бути **не вищі** за середні ціни у Базі даних цін

II. ДОГОВІРНА ЦІНА

поточні ціни приймаються за **середньою ціною** на підставі аналізу цін, проведеного Підрядником

40 %

- дані виробників, імпортерів та їх офіційних представників і дистриб'юторів;
- відкриті веб-ресурси виробників, імпортерів та їх офіційних представників і дистриб'юторів, постачальників будівельної продукції;
- бази даних цін, друковані інформаційні довідники тощо.

поточні ціни приймаються за **поточними цінам** на підставі результатів проведеного Підрядником аналізу цін та повинні бути **не вищі** за середні ціни у Базі даних цін

III. ВЗАЄМОРОЗРАХУНКИ

ціни на матеріальні ресурси визначаються відповідно до умов договору підряду залежно від виду договірної ціни;

Динамічна ДЦ:

фактична вартість матеріальних ресурсів з урахуванням результатів проведеного підрядником **аналізу цін** виробників, імпортерів, їх офіційних представників і дистриб'юторів тощо, які повинні бути **не вищі за середні ціни у базі даних цін**.

Тверда ДЦ:

вартість, визначена в ДЦ, на умовах договору підряду. У разі відсутності інформації щодо ціни на відповідний матеріальний ресурс у базі даних цін, ціна на нього приймається за результатами проведеного аналізу цін.

Для чого Кодифікатор будівельної продукції?

для уніфікації ресурсних елементних
кошторисних норм

проектування, в тому числі
для впровадження технологій
будівельного інформаційного
моделювання

формування та ведення бази
даних цін на будівельну
продукцію

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.харак-ми; формується автоматично на Порталі ЄДЕССБ.



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	Бітуми та бітумні в'язучі
23.01.01	бітуми дорожні
...	
23.02	Бітумо-мінеральні суміші
23.02.01	асфальтобетонні суміші
23.02.02	асфальтобетонні суміші для надтонких шарів
23.02.03	м'які асфальтобетонні суміші
23.02.04	гарячі укотковувані асфальтобетонні суміші
23.02.05	щербенево-мастикові асфальтобетонні суміші
23.02.06	мастикові асфальтобетонні суміші
23.02.07	асфальтобетонні суміші для дренажного асфальтобетону
23.02.08	регенерований асфальтобетон
23.02.09	асфальтобетонні суміші для ультратонких шарів

23	Дорожня будівельна продукція
23.03	Матеріали для оброблення поверхні
23.03.01	поверхнева обробка
23.03.02	литі емульсійно-мінеральні суміші
23.04	Гідроізоляційна продукція для мостових споруд
23.04.01	листи гнучкі для гідроізолювання
...	
23.07	Суміші, укріплені гідравлічним в'язучим
23.07.01	суміші дисперсні, укріплені цементом
23.07.02	суміші дисперсні, укріплені шлаком
23.07.03	суміші дисперсні, укріплені золою-винесення
23.07.04	суміші дисперсні, укріплені дорожнім гідравлічним в'язучим
23.07.05	грунти, стабілізовані гідравлічним в'язучим
23.08	Матеріали дорожні, виготовлені за технологією холодного ресайклінгу
23.08.01	матеріали дорожні, виготовлені за технологією холодного ресайклінгу, з використанням бітумного в'язучого
23.08.02	матеріали дорожні, виготовлені за технологією холодного ресайклінгу, з використанням мінерального в'язучого
23.08.03	матеріали дорожні, виготовлені за технологією холодного ресайклінгу, з використанням комплексу в'язучих (поєднання бітумного та мінерального)

Перелік категорій будівельної продукції



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 28 квітня 2021 р. № 426
Київ

Про затвердження переліку категорій будівельної продукції

{Із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ
№ 1141 від 15.09.2025}

Відповідно до [частини першої](#) статті 29 Закону України "Про надання будівельної продукції на ринку" Кабінет Міністрів України **постановляє**:

Затвердити [перелік категорій будівельної продукції](#), що додається.

Прем'єр-міністр України

Д.ШМИГАЛЬ

Інд. 21

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 28 квітня 2021 р. № 426

ПЕРЕЛІК категорій будівельної продукції

Код категорії	Назва категорії
1	Збірні бетонні вироби (в тому числі з важких, легких бетонів та ніздрюватих бетонів автоклавного твердіння)
2	Блоки дверні та віконні, віконниці (жалюзі), ворота та інша будівельна фурнітура
3	Мембрани, включаючи наливні, і комплекти (для гідро- та пароізоляції)
4	Теплоізоляційні матеріали Комбіновані ізоляційні комплекти, системи

23 Дорожня будівельна продукція

24 Заповнювачі

Організаційні моменти

- Міністерству розвитку громад та територій:
 - 1 місяць на затвердження Кодифікатора будівельної продукції;
 - 4 місяці модернізувати ЄДЕССБ в частині функціонування бази даних цін на основні види будівельної продукції на основі Кодифікатора;
- ДП "ПРОЗОРРО":
 - 4 місяці на забезпечення передачі відомостей про ціни до бази даних цін на основі Кодифікатора;
- Міністерству розвитку громад та територій, Державній податковій службі та Державній митній службі
 - 4 місяці на забезпечення взаємодії між державними електронними інформаційними ресурсами та бази даних цін.

Найважливіше

Абзац 2 частини 3 пункту 1 Постанови КМУ 1512:

Порядок проведення аналізу цін на матеріальні ресурси та порядок функціонування бази даних цін визначається кошторисними нормами України

!!! Наказом Мінрозвитку № 591 від 20.03.2026 затверджено Кошторисні норми України у будівництві «Настанова щодо порядку проведення аналізу цін на матеріальні ресурси».

Текст документу опубліковано за посиланням:

https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3860575484018427667?doc_type=63

!!! ДАТА НАБУТТЯ ЧИННОСТІ – 25.03.2026

ЗАРОБІТНА ПЛАТА

I. ІНВЕТОРСЬКА КОШТОРИСНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

- Визначається замовником у складі вихідних даних **за розрядом 3,8**, і **не може бути нижчим** мінімальних гарантій ЗП, передбачених Галузевою угодою;
- Для визначення ЗП застосовують такі коефіцієнти:
 - територія активних бойових дій або територія активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси та не визначена дата завершення бойових дій — **2**
 - територія можливих бойових дій, для яких не визначена дата припинення можливості бойових дій — **1,5**;
- У разі необхідності виконання будівельних робіт в умовах, відмінних від звичайних умов здійснення будівництва (**надурочний час, святкові та вихідні дні, вечірній та нічний час, на територіях бойових дій, на територіях, включених до переліку територій, затвердженого Міністерством розвитку громад та територій тощо**), **додатково враховуються** доплати та надбавки, встановлені законодавством.

Алгоритм розрахунку розміру ЗП

Розмір кошторисної ЗП для інвесторської КД може дорівнювати сумі:

$ZP_{\text{тар}}$

+

$DN_{\text{ЗП}}$

+

$K_{\text{ос}}$

МІН. тарифна частина визначається:

$$ZP_{\text{мін}} \times K_{\text{гар}} \times K_{\text{спів}} \times K_{\text{пер}}$$

$ZP_{\text{мін}}$ – прожит.мінімум для працездатних осіб станом на 01 січня (в 2026: 3328 грн);

$K_{\text{гар}}$ – співвідношення гарантованого розміру тарифної ставки (окладу) працівника за повністю виконану місячну норму праці до прожиткового мінімуму (за Галузевою угодою на 2025-2027 роки становить 4,01);

$K_{\text{спів}}$ – співвідношення ставки робітника до мін. гарантованого розміру тарифної ставки (окладу) працівника (за Галузевою угодою становить 1,28);

$K_{\text{пер}}$ – коефіцієнт переходу від розряду складності робіт 1,0 до 3,8 (відповідно до КНУ становить 1,308).

22 343,20 грн/міс.

Розмір доплат та надбавок визначається:

$$DN_{\text{ЗП}} = \sum (ZP_{\text{тар}} \times P_{\text{сер}(i)} / 100 \times W_i / 100)$$

$P_{\text{сер}}$ – середній розмір і-го виду доплат та надбавок до ЗП, %;

W_i – питома вага робітників, що отримали відповідні доплати, %.

Розмір, перелік і види доплат та надбавок, питома вага робітників, що їх отримують, визначається за результатами проведених замовником ринкових консультацій на підставі аналізу даних підрядних організацій

Розмір відпускних визначається:

$$K_{\text{ос}} = \frac{(ZP_{\text{тар}} + DN_{\text{ЗП}}) \times K_{\text{м}}}{K_{\text{д}} \times K_{\text{в}} / K_{\text{м}}}$$

$K_{\text{м}}$ – кількість місяців у році, 12 місяців;

$K_{\text{д}}$ – кількість днів у році, 365 днів;

$K_{\text{в}}$ – мінімальна кількість днів відпустки (за Законом: 24 дні)

+ 1469,14 грн/міс

= 23812,34 грн/міс.

Кошторисна заробітна плата

✓ Приклади підтверджених значень в різних регіонах:

- Київ — 37 860,10 грн (рішення Київської міської ради від 18.12.2025).
- Хмельницький — 23 812,34 грн (рішення міської ради на 2026 рік).
- Запоріжжя — 36 596,61 грн. (рішення міської ради від 17.12.2025)

Фактичні зарплати на будівельних об'єктах:

- кваліфіковані робітники: 22–25 тис. грн і більше;
- у великих містах або на складних роботах: 30–50 тис. грн.

☞ Замовнику для аналізу рівня заробітної плати доцільно використовувати як *загальнодоступну інформацію* щодо цін робіт і послуг, яка міститься у **відкритих джерелах** (у тому числі в електронній системі закупівель «Prozorro» та на аналогічних торгівельних електронних майданчиках, дані спеціалізованих інформаційно-аналітичних видань, офіційних статистичних видань тощо), так і **інформацію, отриману шляхом проведення ринкових консультацій**.

Замовник **може здійснювати запити** до підрядних організацій стосовно встановленого рівня заробітної плати та/або середнього розміру (у % до тарифної ставки) та питомої ваги робітників, що отримали відповідні доплати чи надбавки.

Середня ЗП у
будівництві за 2025 рік -
22384 грн.

ДОГОВІРНА ЦІНА (3-й абзац п.5.3 КНУ):

- **Вартість людино-години**, яка відповідає середньому нормативному розрядові робіт або за видами робіт, або по об'єкту будівництва в цілому, визначається виходячи з **середньомісячної заробітної плати** на одного працівника в режимі **повної** зайнятості, яку учасник процедури закупівлі (підрядник) **планує отримувати** на об'єкті замовлення, з урахуванням показника середньомісячної **норми тривалості** робочого часу

ВЗАЄМОРОЗРАХУНКИ:

- при твердій ДЦ - (п.6.2 КНУ): заробітна плата не уточнюється
- при динамічній ДЦ - (п.6.3 КНУ): уточнення здійснюється на умовах, передбачених договором

Обговорюються зміни до Постанови 1512

!!!! під час формування договірної ціни:

- розмір кошторисної заробітної плати **визначається підрядником** самостійно виходячи із середньомісячної заробітної плати одного працівника в режимі повної зайнятості, яку учасник процедури закупівлі/спрощеної закупівлі планує отримувати на об'єкті будівництва

!!!! під час проведення взаєморозрахунків:

- ✓ замовник здійснює **компенсацію суми фактично нарахованої** та виплаченої заробітної плати працівникам підрядника, зайнятим на зазначеному об'єкті будівництва, **в межах суми договору підряду** без зменшення обсягу робіт, передбаченого умовами договору підряду.
- ✓ підрядник надає замовнику **документальне підтвердження** щодо суми фактично нарахованої та виплаченої заробітної плати працівникам підрядника.
- ✓ **Порядок та форма підтвердження** фактично нарахованої та виплаченої суми заробітної плати працівникам, задіяним на відповідному об'єкті будівництва, **обумовлюється умовами договору підряду.**

ЗАГАЛЬНОВИРОБНИЧІ, АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ ТА КОШТОРИСНИЙ ПРИБУТОК

I. ІНВЕТОРСЬКА КОШТОРИСНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

загальнови­роб­ни­чі витрати

10% від суми **прямих** витрат

адміні­стра­тив­ні витрати

3% від суми **прямих** витрат

кош­то­рис­ний прибуток

15% від суми **прямих** витрат

II. ДОГОВІРНА ЦІНА

+

III. ВЗАЄМОРОЗРАХУНКИ

загальнови­роб­ни­чі витрати

не більше ніж **10%** від суми **прямих** витрат

адміні­стра­тив­ні витрати

не більше ніж **3%** від суми **прямих** витрат

кош­то­рис­ний прибуток

не більше ніж **15%** від суми **прямих** витрат



ЗАГАЛЬНОВИРОБНИЧІ ТА АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

П.5.13 та п.5.17 КНУ:

Обчислюються виходячи зі **структури** цих витрат, яка **склалася** в підрядній організації, з урахуванням положень **Методичних рекомендацій** з формування собівартості будівельно-монтажних робіт, за показниками, визначеними розрахунково-аналітичним методом на підставі **аналізу** цих витрат за **попередній звітний період** за даними **бухгалтерського обліку** з використанням самостійно обраної підприємством бази розподілу (зокрема у відсотках від прямих витрат)

АБО

за показниками, наведеними в Додатках 18, 19 та 27 Настанови.

Організаційні моменти

- На період дії цієї постанови не застосовуються положення:
 - абзацу другого пункту 19 Порядку державного фінансування капітального будівництва;
 - Порядку розрахунку розміру кошторисної заробітної плати, який враховується при визначенні вартості будівництва.
- Зміни до договорів підряду на виконання робіт з будівництва, укладених у порядку та на умовах, установлених до набрання чинності цією постановою, можуть бути внесені у разі прийняття сторонами (головний розпорядник бюджетних коштів/замовник/підрядник) рішення щодо уточнення умов договору підряду.
- Ця постанова набирає чинності з дня її опублікування та діє протягом 12 місяців з дня припинення чи скасування воєнного та/або надзвичайного стану в Україні.

Лист- роз'яснення Мінрозвитку

№ 36804/28/14-25 від 11.12.2025

Якщо до 25.11.2025:

- ✓ Незатверджена ПКД:
 - 1) подана до експертизи => **відповідно до Постанови**
 - 2) пройшла експертизу => замовник вирішує *самостійно*
- ✓ Затверджена ПКД:
 - 1) не почались торги => не потребує перегляду ПКД
 - 2) почались торги => замовником **МОЖЕ** бути прийняте рішення щодо змін в ТД

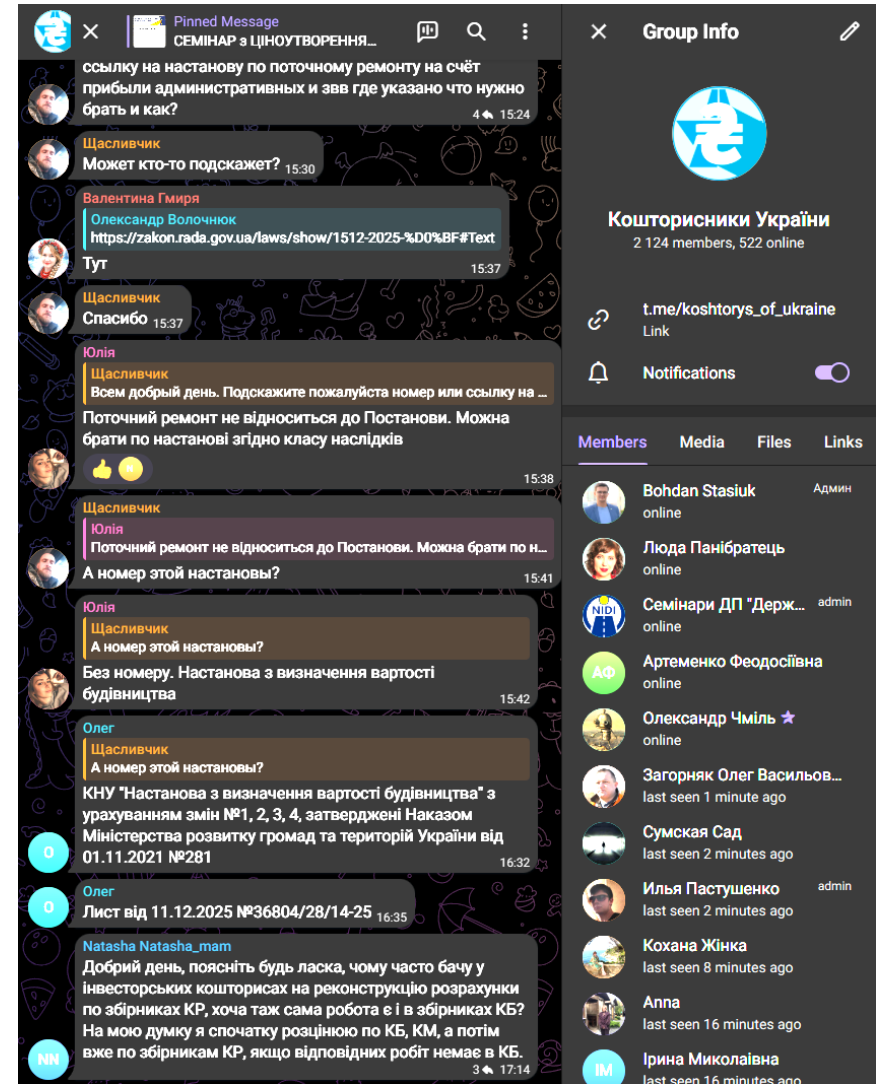
Якщо зміни до ПКД після 25.11.2025:

- вартість залишку робіт, у тому числі додаткових робіт **МОЖЕ БУТИ** перерахована з урахуванням положень Постанови у разі прийняття замовником відповідного рішення.

!!! Договір відповідно до умов ТД

- ✓ До укладеного договору:
 - ☞ **Можуть бути внесені зміни** у разі прийняття сторонами рішення щодо уточнення умов договору підряду.
 - ☞ За необхідності здійснюється внесення змін до умов укладеного договору *в частині порядку формування договірної ціни*.
 - ☞ Перерахунок договірної ціни відповідно до положень Постанови здійснюється **за згодою сторін без збільшення ціни договору** про закупівлю та **без зміни обсягів** та якості будівельних робіт.
 - ☞ Договірна ціна **не перераховується**, окрім випадків, коли таке перерахування здійснюється **за згодою** сторін договору.
 - Вартість залишків робіт може бути уточнена з використанням положень Постанови **без збільшення ціни договору** про закупівлю.

ПРОФЕСІЙНИЙ ТЕЛЕГРАМ ЧАТ



СЕМІНАР з ЦІНОУТВОРЕННЯ...

ссылку на настанову по поточному ремонту на счёт прибыли административных и звв где указано что нужно брать и как? 4 15:24

Щасливчик
Може кто-то подскажет? 15:30

Валентина Гмира
Олександр Волоочнюк
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1512-2025-%D0%BF#Text>
Тут 15:37

Щасливчик
Спасибо 15:37

Юлія
Щасливчик
Всем добрый день. Подскажите пожалуйста номер или ссылку на ...
Поточний ремонт не відноситься до Постанови. Можна брати по настанові згідно класу наслідків

Щасливчик
Юлія
Поточний ремонт не відноситься до Постанови. Можна брати по н...
А номер этой настановы? 15:41

Юлія
Щасливчик
А номер этой настановы?
Без номеру. Настанова з визначення вартості будівництва 15:42

Олег
Щасливчик
А номер этой настановы?
КНУ "Настанова з визначення вартості будівництва" з урахуванням змін №1, 2, 3, 4, затверджені Наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 01.11.2021 №281 16:32

Олег
Лист від 11.12.2025 №36804/28/14-25 16:35

Natasha Natasha_mam
Добрий день, поясніть будь ласка, чому часто бачу у інвесторських кошторисах на реконструкцію розрахунки по збірниках КР, хоча таж сама робота е і в збірниках КБ? На мою думку я спочатку розцінюю по КБ, КМ, а потім вже по збірникам КР, якщо відповідних робіт немає в КБ. 3 17:14

Group Info

Кошторисники України
2 124 members, 522 online

t.me/koshtorys_of_ukraine
Link

Notifications

Members Media Files Links

- Bohdan Stasiuk Admin online
- Люда Панібратець online
- Семінари ДП "Держ... admin online
- АФ Артеменко Феодосівна online
- Олександр Чміль online
- Загорняк Олег Васильов... last seen 1 minute ago
- Сумская Сад last seen 2 minutes ago
- Илья Пастушенко admin last seen 2 minutes ago
- Кохана Жінка last seen 8 minutes ago
- Anna last seen 16 minutes ago
- Ірина Миколаївна last seen 16 minutes ago



ДП «НІРІ»

Дякую за увагу!

Питання?

ab@nidi.org.ua