

Міф 1. Аналіз цін — нова вимога, яку запровадила постанова КМУ від 19.11.2025 № 1512

Факт

Аналіз цін не є новою вимогою.

Необхідність обґрунтовувати вартість будівництва та використовувати ринково підтверджені ціни існувала в українському законодавстві багато років. Вона була передбачена як кошторисними нормами так і законодавством про публічні закупівлі.

Постанова КМУ від 19.11.2025 № 1512 (*далі* — **постанова № 1512**) та Настанова № 591 (наказ Мінрозвитку від 20.03.2026 № 591) **не створили новий обов'язок, а дали механізм та:**

- встановили єдині правила проведення аналізу цін;
- визначили порядок його документування;
- запровадили електронний звіт з аналізу цін;
- створили підґрунтя для формування єдиної Бази даних цін.

Однією з головних проблем старої системи було те, що однакові матеріали могли називатися по-різному, що ускладнювало порівняння цін. У відповідь створили **Кодифікатор будівельної продукції** — єдину систему кодів та назв будівельних матеріалів для виробників, постачальників, проєктувальників і замовників.

Міф 2. Через нові правила громади припинили реалізовувати будівельні проєкти

Факт

Статистика підтверджує, що це не так.

Одним із головних індикаторів активності у будівництві є кількість виданих експертних звітів. Експертний звіт підтверджує, що проєкт відповідає будівельним нормам та може реалізовуватися.

Кількість експертних звітів:

- I квартал 2024 року — 3787;
- I квартал 2025 року — 5033;
- I квартал 2026 року — 4461.

Тобто після набрання чинності постановою № 1512 (листопад 2025 року) будівельна діяльність не зупинилася.

Так, порівняно з рекордним 2025 роком спостерігається певне зниження показників, однак воно значно більше пов'язане з обсягами фінансування проєктів та бюджетними можливостями, ніж із самою реформою ціноутворення.

Міф 3. Аналіз цін блокує всі ремонти

Факт

Поточні ремонти не підпадають під дію постанови № 1512.

Вимоги щодо аналізу цін застосовуються лише до:

- нового будівництва;
- реконструкції;
- реставрації;
- капітального ремонту;
- будівництва та ремонту автомобільних доріг загального користування.

Натомість поточний ремонт будівель, споруд, вулиць і доріг населених пунктів не потребує проведення аналізу цін. За законодавством поточний ремонт не належить до видів будівництва.

Приклад

Якщо амбулаторія проводить поточний ремонт приміщення, замінює покриття підлоги чи виконує штукатурні роботи, вимоги постанови № 1512 на такі роботи не поширюються.

Міф 4. Громади повинні збирати по три комерційні пропозиції на кожен матеріал

Факт

Три цінові пропозиції потрібні далеко не для всіх матеріалів.

Система розділяє матеріальні ресурси на:

- ціноутворюючі;
- неціноутворюючі;
- малоцінні.

Ціноутворюючими вважають матеріали, які формують основну частину вартості проекту.

Для цього всі матеріали ранжують від найдорожчих до найдешевших. Позиції, які сумарно формують приблизно 60% вартості матеріалів, вважають ціноутворюючими.

Саме для них проводиться більш детальний аналіз. Для решти матеріалів достатньо одного джерела цінової інформації:

Приклад

Під час капітального ремонту школи до ціноутворюючих матеріалів можуть належати бетон, арматура, металоконструкції та вікна. Натомість фарба, кріплення або дрібна фурнітура належать до неціноутворюючих ресурсів.

Міф 5. Через нові вимоги виникають проблеми з міжнародними грантовими проєктами

Факт

Не всі донорські проекти підпадають під дію постанови № 1512.

Вимоги застосовують лише тоді, коли проєкт фінансують із залученням:

- державного бюджету;
- місцевих бюджетів;
- коштів державних або комунальних підприємств;
- кредитів під державні гарантії.

Якщо проєкт реалізують виключно за рахунок гранту міжнародного донора без бюджетного співфінансування, вимоги постанови можуть не застосовуватися.

Приклад

Якщо школу відновлюють за кошти міжнародного донора, але громада співфінансує частину робіт із місцевого бюджету, вимоги щодо аналізу цін застосовуються до такого проєкту.

Водночас якщо проєкт фінансується виключно за рахунок грантових коштів або міжнародної допомоги і не використовує публічні кошти, вимоги постанови № 1512 та Настанови № 591 не застосовуються, якщо інше не передбачене умовами фінансування від самого донора.

Міф 6. Помилка в аналізі цін може автоматично стати підставою для звинувачень у корупції

Факт

Навпаки — аналіз цін створює додатковий захист для добросовісних замовників та підрядників.

Система дозволяє документально підтвердити ціну продукції чи робіт та які джерела для її отримання використовувалися. Фактично учасники будівництва за публічні кошти отримують інструмент, який дозволяє пояснити та підтвердити свої рішення.

Саме для цього створюють **Базу даних цін**, яка накопичуватиме інформацію про ринкові ціни з різних джерел. Станом на сьогодні в ЄДЕССБ вже створили понад 2000 звітів з аналізу цін від замовників та підрядників. Також до наповнення долучаються виробники будівельної продукції.

Міф 7. Працівники в громадах не можуть розібратися з новою процедурою

Факт

Для громад постійно проводять навчання та готують додаткові роз'яснення. Мінрозвитку разом із профільними фахівцями проводить серію навчальних заходів для замовників будівництва.

Також Мінрозвитку узагальнює типові запитання та готує покрокові роз'яснення щодо практичного застосування нових правил.

Міф 8. Директори шкіл чи головні лікарі лікарень не можуть самостійно проводити аналіз цін

Факт

Замовник має делегувати ці функції фаховому підрозділу місцевої чи обласної влади або залучати на договірній основі:

- проєктні організації;
- кошторисників;
- інженерів-консультантів;
- сертифікованих фахівців;
- інші спеціалізовані організації.

Витрати на такі послуги можуть покриватися в межах коштів на супровід проєкту, роботу служби замовника або послуги інженера-консультанта.

Тобто створювати нові штатні підрозділи чи вводити додаткові посади для цього не потрібно.

Що отримає будівельна галузь та громади після повноцінного запуску Бази даних цін

Сьогодні База даних цін перебуває на етапі активного наповнення. Учасники будівництва формують звіти з аналізу цін та вже зараз наповнюють систему інформацією про вартість матеріалів. Паралельно до Бази долучаються виробники, імпортери, дистриб'ютори, а згодом Prozorro Market, Податкова та Митна служби.

У підсумку громади отримають низку переваг:

- матимуть чіткий орієнтир щодо цін на будівельну продукцію;
- зменшення кількості спорів щодо обґрунтованості вартості матеріалів;
- єдині правила для всіх учасників будівництва;
- кращий захист замовників від претензій щодо завищення цін;
- більш прогнозоване проходження експертизи та перевірок.

Водночас Мінрозвитку спільно з міжнародними партнерами та профільною спільнотою продовжує вдосконалювати механізм з урахуванням практики його застосування. Уже підготували зміни до постанови № 1512 та Настанови № 591, які мають додатково спростити роботу замовників та підрядників.

Ключові зміни передбачають, що:

- постачальники матимуть 5 днів, щоб надати цінові пропозиції;
- замовники зможуть обґрунтовано підтвердити, що постачальник не відповів;
- для раніше затвердженої проєктної документації діятиме перехідний період.