



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135,

тел.: (044) 351-40-96, (044) 351-40-35, (044) 351-40-01,

E-mail: miu@mtu.gov.ua, сайт: www.mtu.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 37472062

від _____ 20__ р. № _____

На № _____ від _____ 20__ р.

Центральні органи виконавчої влади,
обласні військові адміністрації та
міські ради, заінтересовані організації
(за списком)

Відповідно до абзацу восьмого пункту 1 Положення про Міністерство розвитку громад та територій України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30.06.2015 № 460 (зі змінами), забезпечення формування та реалізації державної політики у сфері ціноутворення у будівництві є одним із основних завдань Мінрозвитку відповідно до покладених на нього завдань.

Пунктом 3 частини першої статті 7 Закону України «Про центральні органи виконавчої влади» передбачено, що одним із основних завдань міністерства як органу, що забезпечує формування та реалізує державну політику в одній чи декількох сферах, є інформування та надання роз'яснень щодо здійснення державної політики.

З метою удосконалення підходів щодо визначення вартості нового будівництва, реконструкції, реставрації та капітального ремонту будівель і споруд будь-якого призначення, їх комплексів та частин (далі – будівельні роботи), а також щодо визначення вартості нового будівництва, реконструкції, ремонтів та експлуатаційного утримання автомобільних доріг загального користування, що споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, кредитів, наданих під державні гарантії, в умовах воєнного та/або надзвичайного стану Кабінетом Міністрів України прийнято постанову від 19.11.2025 № 1512 «Деякі особливості визначення вартості будівництва в умовах воєнного стану» (далі – Постанова), яку розміщено за посиланням <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1512-2025-%D0%BF#Text>.

Враховуючи вищевикладене, в межах компетенції надаємо наступні роз'яснення стосовно визначення вартості нового будівництва, реконструкції,



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна

Сертифікат 6FA97849F1B2570D0400000095C701005E030600

Дійсний з 03.02.2025 12:33:00 по 03.02.2026 12:33:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



36804/28/14-25 від 11.12.2025

реставрації та капітального ремонту будівель і споруд будь-якого призначення, їх комплексів та частин (крім автомобільних доріг загального користування) з урахуванням положень Постанови:

1. Положення Постанови мають застосовуватися з дня її опублікування (з 25.11.2025) та протягом 12 місяців з дня припинення чи скасування воєнного стану в Україні.

За загальновизнаним принципом права закони та інші нормативно правові акти не мають зворотної дії в часі. Цей принцип закріплений у частині першій статті 58 Конституції України, за якою дію нормативно-правового акта в часі треба розуміти так, що вона починається з моменту набрання цим актом чинності і припиняється з втратою ним чинності, тобто до події, факту застосовується той закон або інший нормативно-правовий акт, під час дії якого вони настали або мали місце (рішення Конституційного Суду України від 9 лютого 1999 року № 1-рп/99 у справі за конституційним зверненням Національного банку України щодо офіційного тлумачення положення частини першої статті 58 Конституції України (справа про зворотну дію в часі законів та інших нормативно-правових актів). На підставі та керуючись вищевикладеним, повідомляємо наступне.

1.1. Кошторисна частина проєктної документації, подана для проведення експертизи проєктів будівництва об'єктів у встановленому порядку до 25.11.2025, має бути переглянута у зв'язку із набранням чинності Постановою.

1.2. Зміни у зв'язку з набранням чинності Постанови до незатвердженої у встановленому порядку кошторисної частини проєктної документації щодо якої було здійснено експертизу та отримано позитивний експертний звіт до 25.11.2025 можуть бути внесені у разі прийняття головним розпорядником бюджетних коштів або замовником відповідного рішення.

1.3. Кошторисна частина проєктної документації, розроблена та затверджена у встановленому порядку до 25.11.2025, у випадку коли замовником ще не було розпочато процедуру публічних закупівель, у зв'язку з набранням чинності Постанови не потребує перегляду та може використовуватися для планування та фінансування будівельних робіт, а також для проведення публічних закупівель.

1.4. У разі, якщо на дату набрання чинності Постановою, замовником вже було розпочато процедуру публічних закупівель, умовами якої передбачений порядок розрахунку договірної ціни учасника відповідно до кошторисних норм України «Настанова з визначення вартості будівництва» (далі – Настанова) без урахування положень Постанови, замовником може бути прийнято рішення щодо внесення відповідних змін до тендерної документації. У разі, якщо замовником не вносяться зміни до умов публічних закупівель, розпочатих до



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 6FA97849F1B2570D0400000095C701005E030600
Дійсний з 03.02.2025 12:33:00 по 03.02.2026 12:33:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



36804/28/14-25 від 11.12.2025

25.11.2025, то тендерна пропозиція (договірна ціна) учасника має бути розрахована відповідно до умов тендерної документації.

Враховуючи те, що договір про закупівлю укладається відповідно до вимог тендерної документації та тендерної пропозиції переможця процедури закупівлі, і те, що умови договору про закупівлю не повинні відрізнятися від змісту тендерної пропозиції/пропозиції за результатами електронного аукціону переможця процедури закупівлі/спрощеної закупівлі або узгодженої ціни пропозиції учасника у разі укладання договору про закупівлю без застосування електронної системи закупівель, при укладенні договору про закупівлю з 25.11.2025 року, договірна ціна переможця має бути розрахована відповідно до умов, встановлених замовником під час проведення закупівлі.

1.5. Відповідно до пункту 5 Постанови зміни до договорів підряду на виконання будівельних робіт, укладених у порядку та на умовах, установлених до набрання чинності Постановою, можуть бути внесені у разі прийняття сторонами (головний розпорядник бюджетних коштів або замовник та підрядник) рішення щодо уточнення умов договору підряду.

В подальшому, за необхідності, здійснюється внесення змін до умов укладеного договору в частині порядку формування договірної ціни згідно з положеннями Постанови. 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 на виконання будівельних робіт, складена до 25.11.2025, у зв'язку з набранням чинності Постановою не перераховується, окрім випадків, коли таке перерахування здійснюється за згодою сторін договору. У разі прийняття сторонами (замовник, підрядник) рішення щодо уточнення договірної ціни відповідно до умов договору, вартість залишків робіт може бути уточнена з використанням положень Постанови без збільшення ціни договору про закупівлю.

1.6. Якщо під час виконання будівельних робіт змінюються проєктні рішення, передбачені затвердженою проєктною документацією, вартість залишку робіт, у тому числі додаткових робіт, визначається в кошторисній частині проєктної документації, скоригованої після 25.11.2025, та може бути перерахована з урахуванням положень Постанови у разі прийняття головним розпорядником бюджетних коштів або замовником відповідного рішення.

1.7. Водночас необхідно зазначити, що положення Постанови не містять прямої заборони щодо передбачення попередньої оплати (виплати авансів) за договорами підряду. З урахуванням вимог бюджетного законодавства та цивільного законодавства України (в тому числі положення постанови Кабінету



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 6FA97849F1B2570D0400000095C701005E030600
Дійсний з 03.02.2025 12:33:00 по 03.02.2026 12:33:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



36804/28/14-25 від 11.12.2025

Міністрів України від 04 грудня 2019 року «Деякі питання здійснення розпорядниками (одержувачами) бюджетних коштів попередньої оплати товарів, робіт і послуг, що закуповуються за бюджетні кошти») можливість попередньої оплати (виплати авансів) робіт зберігається за умови, що:

попередню оплату (надання авансу) передбачено умовами договору підряду (договору про закупівлю);

порядок надання, розмір, строк використання та умови повернення невикористаних сум попередньої оплати (авансу) визначено в договорі;

такі умови не суперечать чинним нормативно-правовим актам, що регулюють використання бюджетних коштів та порядок здійснення попередньої оплати (авансу).

У зв'язку з цим, питання доцільності застосування попередньої оплати (виплати авансів), а також розмір, строк використання, умови звітування та повернення визначаються замовником/головним розпорядником бюджетних коштів у кожному конкретному випадку з урахуванням вимог законодавства та умов фінансування.

2. Розмір кошторисної заробітної плати, який враховується під час складання інвесторської кошторисної документації, розраховується з урахуванням наступних положень:

2.1. Визначається замовником у складі вихідних даних на проектування для звичайних умов будівництва за розрядом складності робіт 3,8 і не може бути нижчим мінімальних гарантій заробітної плати працівників для відповідного розряду складності робіт, передбачених Галузевою угодою між Міністерством розвитку громад та територій та Профспілкою працівників будівництва і промисловості будівельних матеріалів України (далі – Галузева угода).

2.2. Галузеву угоду розміщено за посиланням: <https://mindev.gov.ua/storage/app/sites/1/uploaded-files/galuzeva-ugoda.pdf>.

2.3. Мінімальні гарантії заробітної плати працівників для відповідного розряду складності робіт передбачені Галузевою угодою і враховують тарифну частину середньомісячної заробітної плати та оплату щорічних основних та додаткових відпусток.

Цей показник визначає мінімальний рівень для врахування замовниками (інвесторами) при визначенні вартості будівництва на стадії розроблення проектної документації. По кожному конкретному об'єкту замовники будівництва приймають рішення щодо рівня кошторисної заробітної плати у складі вартості будівництва, виходячи з виду будівництва (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) та особливостей здійснення будівельних робіт на об'єкті будівництва.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 6FA97849F1B2570D0400000095C701005E030600
Дійсний з 03.02.2025 12:33:00 по 03.02.2026 12:33:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



36804/28/14-25 від 11.12.2025

2.4. 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 активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, на територіях можливих бойових дій, для яких не визначена дата завершення бойових дій або дата припинення можливості бойових дій, тощо), додатково враховуються доплати та надбавки, встановлені законодавством, у тому числі з урахуванням положень галузевих (міжгалузових), територіальних угод та колективних договорів.

2.5. Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затверджений наказом Мінрозвитку від 28.02.2025 № 376, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 11 березня 2025 року за № 380/43786, який розміщено за посиланням: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0380-25#Text>.

2.6. На етапі складання інвесторської кошторисної документації 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 торговельних електронних майданчиках, дані спеціалізованих інформаційно-аналітичних видань, офіційних статистичних видань тощо), так і інформацію, отриману шляхом проведення ринкових консультацій. Тобто, 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.

3. Визначення розміру заробітної плати при складанні ціни пропозиції учасника (підрядника) процедури публічних закупівель (договірної ціни) здійснюється учасником виходячи із середньомісячної заробітної плати одного працівника в режимі повної зайнятості, яку учасник планує отримувати на об'єкті будівництва.

4. Поточні ціни на матеріальні ресурси приймають на підставі проведеного замовником/підрядником аналізу цін з урахуванням положень підпунктів першого-третього пункту 1 Постанови.

Порядок здійснення аналізу поточних цін на матеріальні ресурси на стадії складання інвесторської кошторисної документації визначає замовник своїм відповідним організаційно-розпорядчим документом, який має враховувати положення Постанови та в якому наводиться:



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 6FA97849F1B2570D0400000095C701005E030600
Дійсний з 03.02.2025 12:33:00 по 03.02.2026 12:33:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



36804/28/14-25 від 11.12.2025

- алгоритм збору інформації, в якому зазначається перелік матеріальних ресурсів, найменування виробників/постачальників, кількість цінових пропозицій для досягнення заданої точності розрахунку;
- джерела інформації (відкриті вебресурси, комерційні пропозиції постачальників, бази даних цін, друковані інформаційні довідники тощо);
- методика визначення діапазону цін та середньої ціни (використовується вибірка цін на матеріали з рівними якісними характеристиками та умовами постачання).

5. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність» та ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» будівництво – це нове будівництво, реконструкція, реставрація, технічне переоснащення, капітальний ремонт.

Виходячи з положень зазначених законодавчих та нормативних документів поточний ремонт не відноситься до будівництва, тому на нього не поширюються законодавчі та нормативні документи, що діють у будівництві, у тому числі положення Постанови. Вартість поточного ремонту (крім автомобільних доріг загального користування) має визначатися на підставі обґрунтованих трудових та матеріально-технічних ресурсів та їх вартості, обчисленої у поточному рівні цін.

В окремих обґрунтованих випадках центральний орган виконавчої влади, до сфери діяльності якого належать відповідні об'єкти, або замовник (розпорядник коштів) розпорядчим документом за відповідним обґрунтуванням може поширити дію окремих положень Настанови. У разі прийняття рішення щодо поширення дії Настанови на поточний ремонт у розпорядчому документі можуть бути зазначені відповідні особливості, зокрема щодо показників кошторисного прибутку, загальновиробничих та адміністративних витрат тощо.

Вартість поточного ремонту в окремих обґрунтованих випадках може визначатися на підставі відповідних ресурсних елементних кошторисних норм на ремонтно-будівельні роботи, за умов відповідності технології, складу робіт, що виконуються, та витрат ресурсів, врахованих зазначеними нормами.

Цей лист не містить норм права, не створює жодних прав та обов'язків і має виключно рекомендаційний характер.

Заступник Міністра

Наталія КОЗЛОВСЬКА



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 6FA97849F1B2570D0400000095C701005E030600
Дійсний з 03.02.2025 12:33:00 по 03.02.2026 12:33:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



36804/28/14-25 від 11.12.2025