

ВІДБУДОВА ПІД РИЗИКОМ: ЧИ ПОТРІБНІ ЗМІНИ В БУДІВЕЛЬНІЙ ПОЛІТИЦІ?

Олександра Бетлій, ІЕД
Київ, 23 жовтня 2025 року

ЧОМУ ВАЖЛИВА ТЕМА?

За оцінкою Світового Банку Україна потребує понад 500 млрд дол. США для відбудови і відновлення після війни

Часто говоримо про гроші, але є інші питання:



Чи готовий сектор будівництва відбудовувати більше?

- Чи сприятливе регулювання в секторі для заходу інших компаній?
- Чи варто зараз щось змінити, щоб ризиків для відбудови було менше?



БУДІВНИЦТВО
=
ВІДНОВЛЕННЯ
+
РОЗВИТОК



БУДІВНИЦТВО



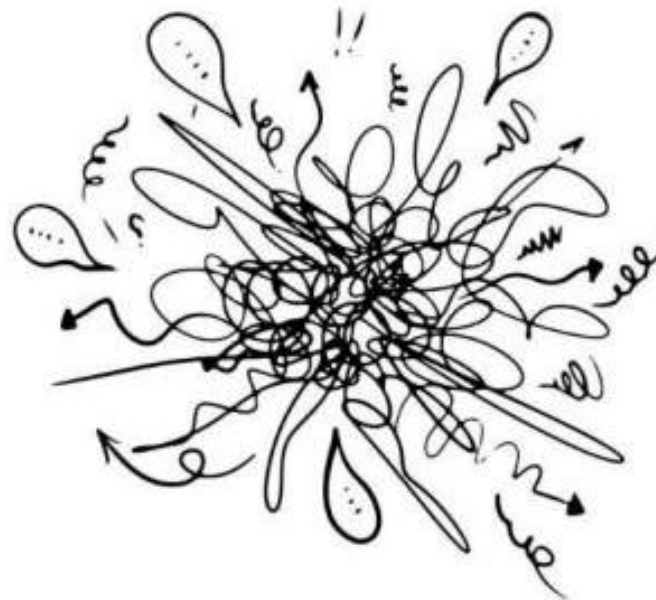
Екосистема, яку треба зрозуміти
— бо реальність іноді інша, ніж виписані правила



Багато гравців зі своїми інтересами,
а тому складніше реформувати

“ЧИМ БІЛЬШЕ Я ЗНАЮ, ТИМ БІЛЬШЕ РОЗУМІЮ, ЯК МАЛО Я ЗНАЮ”

Рис.1. Порівняння планування і реального будівництва



Джерело: Позиційний документ «Від проекту до введення в експлуатацію: Точка зору практика»,
Сергій Складенко на замовлення ІЕД, вересень 2025 - [скачати](#)

ВЕЛИКА КІЛЬКІСТЬ ЗАІНТЕРЕСОВАНИХ СТОРІН

Міністерство розвитку громад та територій — формує державну політику у сфері будівництва, нормування, архітектури, ціноутворення

Кабінет Міністрів України — ухвалює постанови, координує політику

Органи місцевого самоврядування – видача дозвільної документації, зміна цільового призначення земель, замовники будівництва

ДІАМ — архітектурно-будівельний контроль і нагляд

Агентство відновлення — замовник великих інфраструктурних проєктів, будівництво та ремонти доріг, тощо

Державна аудиторська служба — контроль публічних закупівель

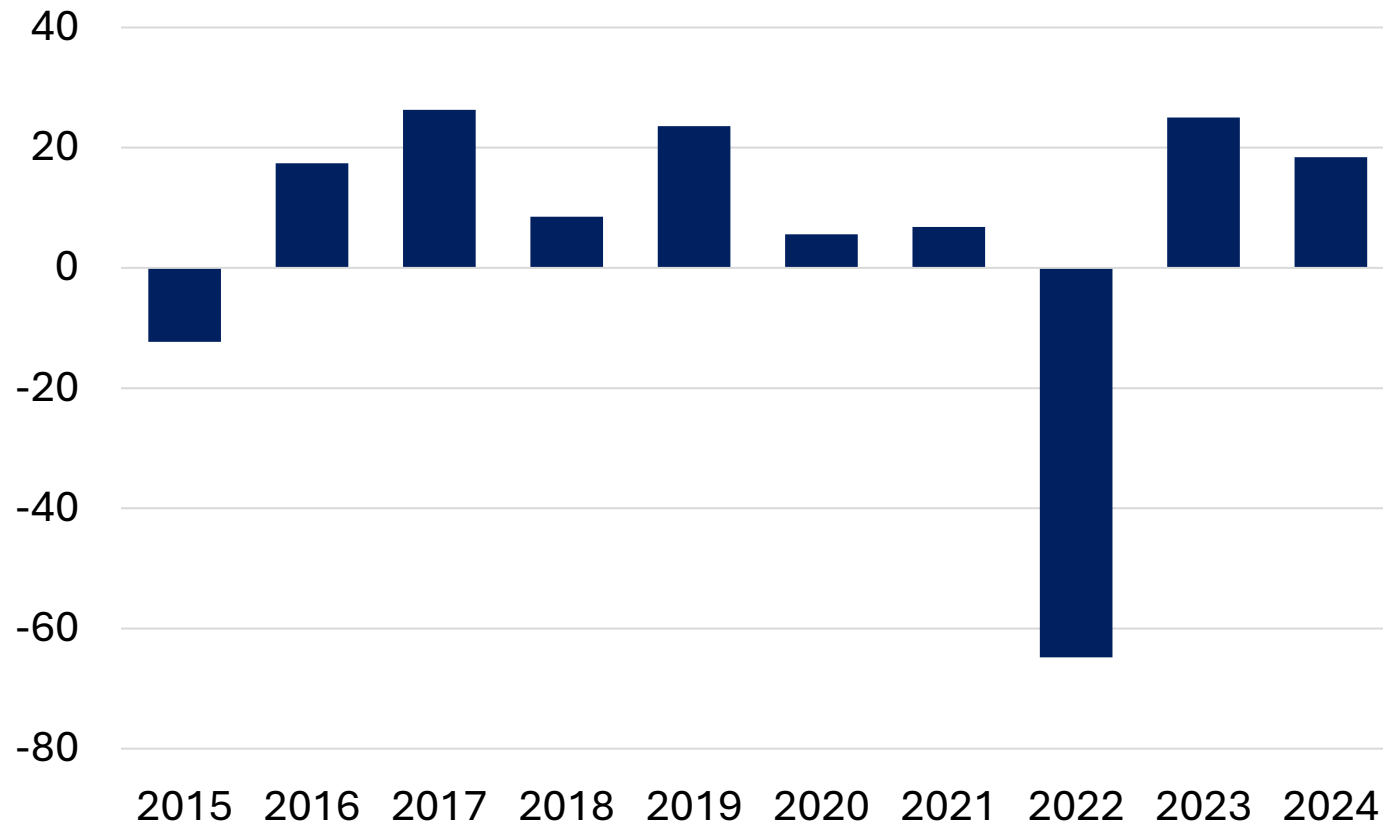
Національна поліція, ДСНС, Держпраці, Держекоінспекція — нагляд і безпека

Професійне середовище — професійні самоврядні організації та асоціації, заклади освіти та кваліфікаційні центри, тощо

Бізнес та ринок — девелопери, інвестори, генеральні підрядники, фінансові установи, МФО



Реальна валова додана вартість у будівництві, %



Джерело: Держстат

- Динамічний розвиток сектору після 2016 року
- У 2020-2021 роках розвиток підтриманий Великим будівництвом
- Суттєві втрати у 2022 році внаслідок повномасштабної війни
- Зростання у 2023-2024 роках: передусім відновлення, реконструкція, будівництво захисту та фортифікацій
- Кількість підприємств та підприємців в секторі зростала у 2023-2024 роках: лише 5% великі, 57% МСП

Склад працівників за професійними групами у 2024 р., структура, %



Джерело: Державна служба зайнятості (<https://www.dcz.gov.ua/stat/statsurvey>)

- У 2024 році в галузі було офіційно зайнято 239 тис. осіб
- Переважно працюють кваліфіковані робітники
- Система професійної та вищої освіти не встигає за потребами ринку — розрив навичок
- Дефіцит кадрів за фактично всіма професійними групами

БУДІВНИЦТВО: ЗАКОНОДАВСТВО ТА ДУМКА ПРАКТИКІВ



ВІДКРИТИ КОМПАНІЮ СЬОГОДНІ ЛЕГКО

- Компанію відкрити досить легко — завдяки дерегуляції
- Ліцензування скасовано, декларативний принцип
- Однак відсутність ліцензування додає непевності, тому зросли ціни на будівельні компанії з ліцензіями
- Виклики починаються, коли компанії починають свою практичну діяльність:

ОСНОВНА ПЕРЕШКОДА — ДЕФІЦИТ КАДРІВ

“На ринку відчувається значний брак кваліфікованих кадрів, особливо проєктантів. Ця проблема стосується всіх будівельних спеціальностей. Причинами є мобілізація, виїзд спеціалістів за кордон та загальні наслідки війни”.

- **Професія архітектора та інженера недооцінена, а рівень зарплати не відповідає величезній адміністративній та кримінальній відповідальності**

Дефіцит стосується саме сертифікованих архітекторів та інженерів. Кількість наявних не задовольняє попит

- **Забюрократизована система отримання сертифікатів, особливо для інженерів-проєктувальників**

“Важливо скоротити термін на отримання сертифіката ССЗ для кваліфікованих інженерів, щоб вони могли працювати над великими об'єктами, та запровадити політику популяризації будівельних спеціальностей”

- **Недосконалість державного замовлення та освітніх програм**

Дефіцит стосується не лише кількості, а й якості фахівців. Існує “величезна прірва” між “старою школою” радянського проєктування і талановитою молоддю. Крім того, більшість випускників не бачать перспектив у будівництві.



СЕРТИФІКАЦІЯ АРХІТЕКТОРІВ ТА ІНЖЕНЕРІВ

- **Архітектори**

- Професійний стандарт поки не розроблений
- За сертифікацію відповідала самоврядна організація, зараз Мінрозвитку
- Сертифікованих мало, оскільки відповідальність велика, а оплата праці ні

“Однією з можливих причин зупинки делегування називають наявність навчання лише в Києві вузьким колом викладачів. Іншою причиною називають наявність проблемних об’єктів, наслідком яких не було відкликання сертифікатів у їх архітекторів-авторів. Водночас ці питання, як виглядає, можливо було би вирішити більш чіткими настановами з боку Мінрозвитку.”

- **Інженери**

- Вже розроблені окремі професійні стандарти
- За сертифікацію відповідають самоврядні організації – сертифікація лише послідовно за кожним класом ризику

“Однак навчання в Гільдії не відповідає потребам сьогодення, часто це лише формальне навчання без справжнього підвищення кваліфікацій.”

“Не завжди оперативно можна отримати доступ до навчання, що ускладнює роботу бізнесу сьогодні у випадку мобілізації інженерів-проектувальників.”

ОСНОВНІ ПЕРЕШКОДИ: ДОЗВІЛЬНІ ДОКУМЕНТИ

- **Містобудівні умови та обмеження бачаться як “корупційний шлагбаум”, тоді як саме цей документ є найбільш критичним, який потрібен забудовнику**

“Сьогодні це найкорупційніший документ, який може бути в будівельній галузі... І будь-яка іноземна компанія без домовленості з умовними чиновниками містобуду ніколи не отримає. Тобто це просто неможливо”.

- **Затягнуті та непередбачувані терміни – усі процеси залежать від міської влади, депутатів та комунальних підприємств**
- **Відсутність сучасної містобудівної документації - а підготовку комплексних просторових планів відтермінували**
- **Складність підключення до мереж – отримання технічних умов ще той виклик**

“Найбільші складності виникають у роботі з постачальниками енергоресурсів та комунальних послуг. Дуже важко отримати Технічні умови від ДТЕК, газопостачальних компаній, водоканалів”.

“Питання каналізації — це взагалі неймовірне питання». Потужності каналізаційних мереж, наприклад, у Києві, не розвивалися пропорційно до темпів житлової забудови.”



ВИКЛИКИ В ЕКСПЕРТИЗІ

- **Приватні експертні організації подекуди проводять експертизу формально, ігноруючи суттєві помилки в проєктах**

“Фактично, експертиза перетворилася на “магазин продажу сертифікатів” або “торгівлю печатками”.

“У нас є експертні компанії, які проводять, наприклад, експертизу експертами, які не є експертами, наприклад, у дорожній сфері. Тобто в них там немає взагалі такого сертифіката, але вони проводять. І експертизу вони проводять... там три людини працює, і вони можуть там за день провести, ну я не знаю, ну 20 експертиз, 15”.

“Експертиза нічого не бачить. Навіть я можу бачити помилки в своїх проєктах, а вони їх не бачать”.

- **Через порівняно низьку оплату експертизи на складні об'єкти експерти не вчитуються в документацію, а їхня відповідальність є мінімальною або відсутньою**

“Якщо проєкт великий, а “експертиза коштує 20–30 тисяч гривень, то ніяка якісна експертиза за такі гроші неможлива”.



ПУБЛІЧНІ ЗАКУПІВЛІ: НИЗЬКА КОНКУРЕНЦІЯ ТА ВИСОКІ РИЗИКИ

- **Компанії, особливо ті, що працюють із бюджетними коштами, стикаються з постійним тиском і перевітками з боку поліції, БЕБ та інших контролюючих органів**

“У нас скільки об'єктів — стільки і справ відкрито... Ми просто надаємо документи. По одному з проєктів до нас ще не дійшли листи від замовника, але вже національна поліція вимагає надати їм документи”.

“Будівельники, як правило, не кримінальні елементи... але, як правило, державні служби, чиновники штовхають їх до цього, бо хочуть від них відкатів і ставлять їх у негарні умови”.

- **Проблема постоплати та відсутність авансування + акти виконаних робіт**

“Наприклад, на водоканалі, де ми розпочинаємо будівництво, там ще потрібно придбати страхування... Ми ще не почали будувати нічого, але нам вже декілька мільйонів потрібно заморозити до кінця будівництва. А хто ж сюди прийде? Ніхто на таких умовах не розпочне будувати”.

“Тобто, якщо ми говоримо про участь саме в бюджетних контрактах, то тут проблема в тому, що вони в основному платять тільки постфактум, тобто авансів немає...”



ЦІНОУТВОРЕННЯ ПОТРЕБУЄ ЗМІН

- **Чинна державна методика розрахунку кошторисної вартості, особливо у частині оплати праці, не відповідає ринковим реаліям**

“Набагато легше обґрунтувати заробітну плату в кошторисі, яка відповідає офіційній, ніж ринкову. Тому частіше там і ставиться така зарплата.”

“Минулого року, якщо рекомендована ціна для державних закупівель будівельних робіт і послуг була 13000 грн, то по ринку така категорія людей отримує від 40 до 60 тисяч”.

“Тому що, наприклад, виконком міської ради прийняв рішення, що заробітна плата в кошторисах, коли закуповуються ремонтні або будівельні роботи за бюджетні кошти, має складати 13 800 гривень. Таких зарплат на ринку немає, і нікого офіційно ти не наймеш”.

“Усі, хто співпрацює з бюджетом, вони заробляють на чому? На матеріалах. На матеріалах, коли там завищують ціни. Тому що іншого організаціям не дано”.

- **Креативність ПКД внаслідок цього**

“Проєктанти підвищують вартість навіть на стадії інвесторської документації” на матеріали, щоб дати будівельнику зазор для компенсації низької зарплати, “бо іноді розрив буває в 3–4 рази”.

“Проєктанти можуть свідомо закладати у проєкт дорогих та нераціональних рішень для штучного збільшення вартості будівельних робіт, а отже і самого проєкту”.



ЦІНОУТВОРЕННЯ ПОТРЕБУЄ ЗМІН

- Компанії найчастіше працюють за твердою договірною ціною, яка не дозволяє динамічно реагувати на зростання цін на матеріали та послуги.
- Зміна вартості вимагає складного процесу коригування, який часто включає повторну комплексну експертизу всього проєкту, а не лише кошторису, що затягує процес та створює нові проблеми.

“Якщо будівельні матеріали він ще десь якось зможе компенсувати, але, знову ж таки, не вище домовленої ціни, яку він заявляв, то реальну динамічну ціну йому дуже погано підписують”.



Фактично зміна в ціноутворенні сприятиме вищій прозорості, меншим маніпуляціям, чіткішим процедурам та більшій привабливості публічних закупівель



ТЕХНІЧНИЙ НАГЛЯД: ІНОДІ ФОРМАЛЬНИЙ

- **Технічний нагляд подекуди носить формальний характер та розглядається учасниками будівельного процесу радше як посадова особа, що допомагає в оформленні супровідної документації підрядника**

“Питання по документальному підтвердженню (іноді проблема в тому, що немає фахівця, який може поставити підпис і підтвердити технагляд...а без підпису немає іншого підпису... — тому треба гроші на професійний технічний нагляд...”

- **Подекуди якість контролю низька,**

“Фахівець від замовника (наприклад, від лікарні) може бути недостатньо кваліфікованим і “боїться” ставити підпис, розуміючи, чим це загрожує, що призводить до відсутності необхідного ланцюжка підписів. У таких випадках замовнику варто було би наймати обов'язковий професійний технічний нагляд від спеціалізованих компаній.”

- **Винагорода інженера технічного нагляду “залежить від вартості всіх виконаних будівельних робіт”, що створює стимули для завищення обсягів робіт**



ЗДАЧА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ: ВИКЛИКИ

- **Бюрократія та «людський фактор» у підписанні актів, повторна експертиза ДСНС**

“Це вже коли ти отримуєш сертифікат на те, що в тебе все готово, на введення в експлуатацію, і ти потім це вже все приєднуєш. І отут можуть бути нюанси”.

“Коли ДСНС приходить вже на етапі вводу в експлуатацію, відкриває проєктну документацію і фактично починає повторну експертизу, порівнюючи вже з проєктом, і каже: “Це вас проєктував дурник, що це він застав таке рішення, а не отаке. Ми таке не підпишемо, ми таке не прийнемо”. Намагання оскаржити такі вимоги, посиляючись на проєкт і висновок експертизи, часто ігноруються, оскільки ДСНС діє як “окреме царство”.

- **У деяких випадках об'єкти (наприклад, школи) вже працюють і використовуються, хоча офіційні дозволи на введення в експлуатацію ще не отримані, або оформлюються "заднім числом"**

Деякі балансоутримувачі об'єктів (наприклад, соціальної інфраструктури) можуть не розуміти, “А навіщо вводити в експлуатацію?”, що вимагає постійної просвітницької роботи з їхнього боку.

У випадках, коли об'єкт (наприклад, школа) має бути швидко запущений для піар-кампанії, його можуть відкрити без завершення робіт (наприклад, без вентиляції) і без отримання дозволів, які потім оформляються “заднім числом”, хоча це не збігається з датою відкриття.



ЧИ ЗМОЖУТЬ ІНОЗЕМЦІ ЗАЙТИ НА РИНОК?

- Створити компанію буде досить легко
- Однак в роботі відмінність стандартів буде створювати виклики
- Питання дозвільної документації, надмірна бюрократія та тиск контролюючих органів серед перешкод, які є спільними для українських та іноземних компаній, але “наші вже навчились з тим жити”

Думка українського бізнесу про захід іноземного:

- Побоювання: іноземний прийде для освоєння великих коштів, а українські фахівці будуть виконувати лише допоміжні функції + на фоні вже наявного браку кадрів на ринку, конкуренція за ресурси ще більше посилиться.
- Переваги: проєктувальники з ЄС будуть корисними, оскільки вони можуть принести сучасні стандарти, нові технології та “прорахувати” проєкти, уникнувши радянських “запасів міцності”.



НАПРЯМИ ДЛЯ ЗМІН

Ціноутворення

Перехід до єдиного онлайн-каталогу кошторисних норм із регулярною індексацією;

Реєстр цін на матеріали та прозоре визначення оплати праці;

Упровадження фінансових гарантій виконання та механізму умовного депонування.

Зміна підходів до формування зарплати, маржинальності, закладання ризиків

Цифровізація

Повна інтеграція ЄДЕССБ із земельним, податковим та іншими реєстрами;

Публічна панель показників (час, відмови, точки збою);

Розширення відкритих даних про об'єкти, контракти, технагляд.

Публічні закупівлі

Оновлення правил для відбудови, типові контракти;
Урахування якості, життєвого циклу та форс-мажорів у виборі переможця;

Перегляд підходів до авансування, здійснення оплат, актів виконання робіт

Професійні кадри

Програми підготовки дорослих і підвищення кваліфікацій;

Ваучери, співфінансування, короткі модулі під конкретні контракти;

Перегляд підходів до сертифікації;

Підтримка участі жінок і маломобільних груп у галузі.

НАПРЯМИ ДЛЯ ЗМІН

Євроінтеграція

Дорожня карта переходу на стандарти та норми права ЄС;

Гармонізація з Європейською рамкою кваліфікацій;

Спрощений доступ до ринку для архітекторів і інженерів ЄС;

Перехід до функціональних вимог у ДБН і гармонізація з Єврокодами;

Запровадження цифрових паспортів виробів, BIM-експертизи.

Відповідальність і підзвітність

Відновлення прозорої системи атестації та реєстру порушень;

Професійне страхування відповідальності архітекторів та інженерів;

Спроможність громад

Типові технічні завдання, короткі посібники з помилок;

Регіональні офіси підтримки та навчання з підготовки проектів (вже робиться в межах реформи системи управління публічними інвестиціями).

Аналітичний звіт "Відбудова під ризиком: чи потрібні зміни в будівельній політиці"

українською
англійською



КОНТАКТИ

Website: ier.com.ua

Email: betliy@ier.kyiv.ua

Instagram https://www.instagram.com/ier_kyiv/

Facebook: <https://www.facebook.com/IER.Kyiv/>

Telegram: <https://t.me/ukreconomic>

Twitter: https://x.com/IER_Kyiv