

Який оптимальний спосіб фінансувати розвиток інфраструктури у Києві

Чинний порядок залучення, розрахунку розміру і використання пайового внеску на розвиток інфраструктури в м. Києві містить багато упущень і неточностей, що породжують корупцію та можливості для маніпуляції сплатою внеску. Ставки даного внеску збільшують адміністративні витрати суб'єктів господарювання та створюють бар'єри для інвестування в сферу будівництва, погіршуючи позиції України в рейтингу Doing Business¹.

За допомогою дослідження «Визначення оптимального порядку залучення та розрахунку пайового внеску на розвиток інфраструктури» експерти Центру економічної стратегії визначають шляхи удосконалення процедури розрахунку та сплати даного внеску. В першу чергу рекомендується спростити порядок сплати та формулу розрахунку величини пайового внеску. Одночасно потрібно зменшити розмір даного внеску, а для забезпечення стабільних надходжень на розвиток інфраструктури збільшити розмір податку на нерухомість та спрямувати надходження від даного податку на розвиток інфраструктури.

Процес укладання договору на пайову участь у фінансуванні інфраструктури Києва, визначення розмірів та видання довідки про сплату даного внеску є надзвичайно ускладненим, непрозорим та створює можливості для зловживань. Органи місцевого самоврядування, з одного боку, поклали обов'язок на суб'єктів господарювання, а з іншого – ускладнили виконання цього обов'язку. Такий стан справ негативно відображається на бюджеті м. Києва, який недоотримує кошти, а також погіршує економічну активність в місті та його інвестиційну привабливість. За підсумковим показником Dealing with Construction Permits рейтингу Doing Business Україна знаходиться на 140 місці з 189 країн, що їх охоплює дослідження.

Дослідження міжнародного досвіду показує, що переважна більшість розвинених країн максимально спрощують адміністративні процедури та знижують вартість державних послуг задля розвитку ділової активності. Зокрема, в країнах Центральної та Східної Європи середня вартість дозвільних процедур на будівництво складає 0,225% від собівартості будівництва. У країнах Європи не стягується жодної додаткової плати із забудовника, окрім сплат, прямо пов'язаних з вартістю дозвільної документації та вартістю підключення до мереж. Тим часом в Україні вартість адміністрування дозвільних процедур складає 15,2% від кошторисної вартості об'єкта нерухомості, що є одинадцятим за величиною показником у світі.

Щоб удосконалити механізм фінансування інфраструктури, знизити адміністративні витрати бізнесу та сприяти діловій активності на ринку будівництва, рекомендуємо:

- прийняти новий Порядок залучення, розрахунку розміру та використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури м. Київ, який відповідатиме Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та усуне можливості ухиляння від сплати внесків;
- спростити методику розрахунку пайового внеску до формули, що залежить лише від двох параметрів – площі об'єкта та ставки внеску;
- знизити розмір внеску до вартості підключення об'єктів нерухомості до інфраструктури міста;
- затвердити вичерпний перелік документів, які необхідно надавати для укладення договору про пайову участь у розвитку інфраструктури;

¹ Хоча дослідження інформує про стан цієї сфери загалом по країнах, розрахунки здійснюються за містобудівними правилами, що діють в столицях. Таким чином, можемо інтерпретувати показники України в даному звіті як показники Києва.

- дозволити надсилати всі необхідні документи для укладення договору поштою або у електронному вигляді;
- надати вичерпну інформацію щодо порядку сплати внеску на сайті КМДА;
- підвищити податок на нерухомість для фізичних та юридичних осіб до величини, достатньої для фінансування розвитку та оновлення інфраструктури міста.

«Податок на нерухомість – є найбільш поширеним способом фінансування видатків на інфраструктуру у світі. На нашу думку, такий підхід, по-перше, є більш справедливим, оскільки розвиток інфраструктури міста оплачує безпосередній користувач даної інфраструктури. По-друге, дозволяє знизити вартість будівництва і, як наслідок, ціни на об'єкти нерухомості для кінцевого споживача. По-третє, активізує ринок будівництва та реконструкції, оскільки зменшується вартість входу на ринок, виражена у вартості адміністрування дозволів», – коментує Олександр Кашко, економіст Центру економічної стратегії.

Повну версію аналітичної записки можна завантажити за посиланням: <http://ces.org.ua/optimal-fee-for-infrastructure-development-projects/>. За більш детальною інформацією щодо результатів дослідження просимо звертатися до Олександра Кашка (тел.: (044) 492-7970, office@ces.org.ua).

Центр економічної стратегії засновано у травні 2015 року. Його засновниками є Томаш Фіала, генеральний директор найбільшої в Україні інвестиційної компанії Dragon Capital, Іван Міклош, колишній віце-прем'єр-міністр та міністр фінансів Словачької Республіки, та Святослав Вакарчук, громадський діяч, музикант. Центр робить внесок у розробку стратегії економічного зростання України, здійснює незалежний аналіз найбільш важливих аспектів державної політики, а також розбудовує громадську підтримку реформ на основі таких принципів:

- економічна свобода (лібералізація, дерегуляція, приватизація);
- вільна та чесна конкуренція;
- менша роль держави за підвищення її ефективності;
- інформаційна прозорість та свобода слова;
- верховенство права та захист приватної власності;
- здорові та стабільні державні фінанси;
- економіка, створена на засадах знань.

Для більш детальної інформації про ЦЕС просимо звертатися до Євгенії Єгорової, директора з комунікацій (тел.: (044) 492-7970, office@ces.org.ua). Також запрошуємо відвідати наш www.ces.org.ua чи слідкувати за нами у соціальних медіа [facebook.com/cesukraine](https://www.facebook.com/cesukraine) чи twitter.com/ces_ukraine.