



Пайовий внесок – міжнародний досвід та можливі альтернативи для Києва

Презентація результатів дослідження

Олександр Кашко, економіст
Центр економічної стратегії
28 січня 2015

1. Поточна ситуація
2. Міжнародний досвід
3. Альтернативи для Києва
 1. Збереження поточної ситуації
 2. Заміна пайового внеску податком на нерухомість
4. Рекомендації
 1. На короткостроковий період
 2. На довгостроковий період



Поточна ситуація

Пайовий внесок на розвиток інфраструктури

Механізм розрахунку пайового внеску :

- Складний для розуміння
- Непрозорий
- Несе корупційні ризики

Чинний порядок:

- × Не створює надійної бази доходів для міста
- × Сприяє корупції на місцях
- × Знижує привабливість Києва для інвесторів
- × **140** місце в Doing Business з 185-ти

Надходження від пайового внеску :

- 1,04% видатків бюджету міста
- Волатильні і важкопрогнозовані

| | План | Факт |
|------|-------------|-------------|
| 2013 | 257 млн грн | 251 млн грн |
| 2014 | 330 млн грн | 164 млн грн |
| 2015 | 170 млн грн | 293 млн грн |



Міжнародний досвід

Вартість дозволів на будівництво серед країн-конкурентів за інвестиції

| | Україна | ЦСЄ |
|--------------------------|---------|--------|
| Місце в рейтингу | 140 | 52-127 |
| Внесок на інфраструктуру | Так | Ні |
| Кількість процедур | 10 | 17 |
| Час | 67 | 225 |
| Вартість | 15,2 | 0,64 |

В **жодній** сусідній країні не існує аналогів пайового внеску

Додатковий збір на розвиток інфраструктури

Країни котрі застосовують та ключові особливості



| | Вартість дозволів (% вартості будівлі) |
|------------------------------|--|
| Австралія (Брісбен) | 0,5 |
| США (Сієтл, Чикаго, Х'юстон) | 1 |
| Ірландія (Дублін) | 6,2 |
| Канада (Торонто) | 1,3 |

- Розрахунок **спрощений** (від фізичних параметрів будівлі)
- Платіж вноситься **перед отриманням дозволу** на будівництво
- Внесок складає **незначну частину вартості** будівництва
- Чітко визначене **цільове призначення** та використання

Джерело: Doing business/Dealing with construction permits (<http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits>)

Цілі використання внеску в м. Дублін

| Клас громадської інфраструктури | € за кв.м для житлової нерухомості | € за кв.м для нежитлової нерухомості |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| Дорожня інфраструктура | 34,56 | 28,02 |
| Споруди та інфраструктура для систем водопостачання і каналізації | 57,61 | 46,71 |
| Громадські будівлі та зручності | 4,61 | 3,74 |
| Парки та інші громадські зони відкритого простору | 12,67 | 10,28 |
| Засоби для оновлення екології міст | 5,76 | 4,67 |
| ЗАГАЛОМ ВНЕСКИ ДО СПЛАТИ | 115,21 | 93,42 |

Джерело: Офіційний сайт міста Дублін (<http://www.dublincity.ie/main-menu-services-planning-planning-permission/development-contribution-scheme>)



Альтернативи для Києва

- Затвердити **вичерпний перелік документів**, що подаються
- Забезпечити **дистанційне подання** документів
- **Оприлюднити** всю інформацію щодо пайового внеску на сайті КМДА
- Зменшити розмір внеску (до вартості підключення будівлі)
- Спростити розрахунок пайового внеску
- Надати право **самостійно** розраховувати та здійснювати оплату
- Усунути винятки

Заміна пайового внеску податком на нерухомість

| | Ставка податку | Усього |
|---------|----------------|---------------|
| Податок | 1% | 103,9 млн грн |
| Податок | 2% | 207,8 млн грн |
| Податок | 3% | 311,7 млн грн |

- ✓ За інфраструктуру платять її користувачі
 - ✓ Немає дискреції в сплаті податків;
 - ✓ Зростає привабливість нової нерухомості
 - ✓ Дешевше житло для кінцевих покупців
- ✗ Сплачують також жителі тих **районів котрі не потребують** оновлення та розвиток інфраструктури

Джерело: Держстат, власні розрахунки ЦЕС

Рекомендації на короткостроковий період

- Затвердити **вичерпний перелік документів**, що подаються
- Забезпечити **дистанційне подання** документів
- **Оприлюднити** всю інформацію щодо пайового внеску на сайті КМДА
- Зменшити розмір внеску (до вартості підключення будівлі)
- Спростити розрахунок пайового внеску
- Надати право **самостійно** розраховувати та здійснювати оплату

Рекомендації на довгостроковий період

- **Підвищити податок на нерухомість** для фінансування потреб в розвитку та оновленні інфраструктури міста
- **Вилучити винятки** з Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», (п. 4 ст. 40)

Дякую за увагу!

Центр економічної стратегії (ЦЕС) – це незалежний центр досліджень державної політики, який було засновано в травні 2015 року.

Завдання ЦЕС – підтримка реформ в Україні задля досягнення стійкого економічного зростання.

Центр економічної стратегії не підтримує жодні політичні партії чи політичних лідерів.



Пайовий внесок – міжнародний досвід та можливі альтернативи для Києва

вул. Саксаганського, 36Д,
Київ, 01033, Україна
тел.: (044) 492-7970
office@ces.org.ua

www.ces.org.ua
facebook.com/cesukraine
twitter.com/ces_ukraine