



# ВИЗНАЧЕННЯ ОПТИМАЛЬНОГО ПОРЯДКУ ЗАЛУЧЕННЯ ТА РОЗРАХУНКУ ПАЙОВОГО ВНЕСКУ НА РОЗВИТОК ІНФРАСТРУКТУРИ

Аналітична записка

Підготував: Олександр Кашко, економіст ЦЕС  
[office@ces.org.ua](mailto:office@ces.org.ua)

Дата: 28 січня 2016 р.

## Зміст

<b>1</b>	<b>Головне .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Мета дослідження .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Поточна ситуація .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Міжнародний досвід.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Альтернативи.....</b>	<b>8</b>
5.1	Збереження поточної ситуації	8
5.2	Заміна пайового внеску податком на нерухомість	9
<b>6</b>	<b>Рекомендації.....</b>	<b>11</b>

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 Словацької 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](mailto:office@ces.org.ua)). Також запрошуємо відвідати наш [www.ces.org.ua](http://www.ces.org.ua) чи слідкувати за нами у соціальних медіа [facebook.com/cesukraine](https://facebook.com/cesukraine) чи [twitter.com/ces\\_ukraine](https://twitter.com/ces_ukraine).



## 1 Головне

На даний момент у м. Києві діє застарілий Порядок залучення, розрахунку розміру і використання пайового внеску на розвиток інфраструктури, що був прийнятий до моменту вступу в силу Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 №3038-VI. Через це низка положень даного порядку не відповідає статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 №3038-VI. Слід зауважити, що Закон окреслює лише загальні принципи та рамкові умови щодо пайового внеску, а Порядок діє лише в частині, що не суперечить Закону. Це спричиняє багато упущень та неточностей. Такий стан речей створює простір для маніпуляції сплатою пайового внеску як з боку органів місцевого самоврядування, так і з боку забудовників.

Встановлені згідно з чинним Порядком ставки пайового внеску збільшують адміністративні витрати суб'єктів господарювання та створюють бар'єри для інвестування в сферу будівництва, погіршуючи позиції України в рейтингу Doing business. Так, за вартістю дозвільних документів та процедур щодо сукупної вартості будівництва Україна посідає одну з найгірших позицій серед країн світу у рейтингу Doing business (частина Dealing with construction permits).

Стягнення із забудовника за право здійснювати будівництво, в тому числі з адресним спрямуванням, не є унікальною практикою у світі, але в Україні, та в Києві зокрема, чинний Порядок залучення, розрахунку розміру і використання пайового внеску призводить до непрозорості у відносинах між органами влади та забудовниками. Останнє створює можливості для махінацій, завищення розміру даного платежу щодо вартості будівництва для добросовісних суб'єктів господарювання та ухилення від сплати для недобросовісних. Тим часом у більшості країн Європи та в інших сусідніх країнах практика стягнення такого платежу відсутня, а органи місцевого самоврядування намагаються скоротити адміністративні платежі та час на адміністрування дозволів. Це сприяє розвитку ділової активності, підвищенню конкуренції на ринку будівництва, зниженню собівартості будівництва та привабленню інвестицій у сферу нерухомості.

Тому на даний момент перед органами місцевого самоврядування в Україні стоїть завдання створення такого регуляторного середовища в будівництві, що унеможливить зловживання в цій сфері та забезпечить достатнє і стабільне фінансування розвитку інфраструктури населеного пункту. Це сприятиме зростанню свободи на будівельному ринку, опосередковано стимулюючи нове будівництво та оновлення нерухомості.

Для цього пропонується спростити адміністрування пайового внеску та усунути необхідність взаємодії забудовника з органами місцевого самоврядування для його розрахунку та сплати. Зокрема пропонується спростити порядок сплати та формулу розрахунку пайового внеску. Також видається доцільним зменшити розмір даного внеску, а для забезпечення стабільних надходжень на розвиток інфраструктури – збільшити розмір податку на нерухомість, спрямувавши надходження від даного податку, власне, на розвиток інфраструктури.

## 2 Мета дослідження

Метою записки є визначення шляхів удосконалення процедури розрахунку та сплати пайового внеску як інструменту містобудівної політики та управління інвестиційною привабливістю міста. Нині Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» покладає на забудовників зобов'язання сплачувати пайовий внесок на розвиток інфраструктури при будівництві або реконструкції об'єктів нерухомості. Однак виконання цього обов'язку сильно ускладнене адміністративними процедурами, передбаченими чинним Порядком розрахунку та сплати пайового внеску. Це породжує корупцію як спосіб спростити обов'язкову процедуру, знижує інвестиційну привабливість міста і, як наслідок, призводить до втрат міського бюджету через зменшення ділової активності у сфері будівництва та оновлення основних фондів, ухилення від сплати внеску. Що більше, місто несе додаткові витрати на адміністрування і контроль сплати пайового внеску.



Дане дослідження покликане визначити та запропонувати оптимальний прозорий механізм адміністрування дозволів на будівництво в частині фінансування інфраструктури міста, відповідно до Законів України та з урахуванням передового міжнародного досвіду.

### 3 Поточна ситуація

Стаття 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 №3038-VI визначає можливість органів місцевого самоврядування залучати кошти забудовників для розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури. Порядок залучення, розрахунок розміру і використання таких коштів встановлюють виключно органи місцевого самоврядування.

У Києві такий порядок було затверджено рішенням Київської міської ради 30.12.2010 №573/5385 «Про бюджет міста Києва на 2011 рік». Його дія кілька разів подовжувалася в частині, що не суперечить Закону. Оскільки даний порядок розроблявся за іншої законодавчої конфігурації, ніж чинна нині, його положення призводять до ряду колізій, що дозволяють маніпуляції сплатою пайового внеску як з боку органів місцевого самоврядування, так і з боку забудовників. Також багато проблем виникає через складність і неточність самого Порядку залучення, розрахунку розміру та використання пайового внеску на розвиток інфраструктури та через низьку якість адміністративного супроводу цього процесу.

Зокрема, органи місцевого самоврядування в м. Києві, згідно із затвердженим ними Порядком, зобов'язали забудовників сплачувати до міського бюджету пайовий внесок на розвиток інфраструктури. Проте процес укладання договору на пайову участь у фінансуванні інфраструктури, визначення розмірів та видання довідки про сплату даного внеску є надзвичайно ускладненим, непрозорим та створює можливості для зловживань. Таким чином, органи місцевого самоврядування, з одного боку, поклали обов'язок на суб'єктів господарювання, а з іншого – ускладнили виконання цього обов'язку.

Основні складнощі полягають у:

- відсутності в доступному вигляді інформації про порядок розрахунку і сплати внеску – забудовник не може самостійно визначити точний розмір внеску, тому повинен звертатися у відповідний орган місцевого самоврядування;
- надмірних вимогах до документації, яку забудовник повинен надати для розрахунку пайового внеску – більше 10 документів, а також будь-які додаткові документи на вимогу чиновників відповідного органу (департамент економіки та інвестицій);
- штучному ускладненні та затягуванні адміністративних процедур. Так, заявку неможливо подати через Інтернет, неможливо зарезервувати та точно визначити час візиту. На офіційному сайті КМДА вказано, що подання звернень з питань пайової участі до Департаменту економіки та інвестицій здійснюється виключно поштою або особисто під час прийому в громадській приймальні. При цьому прийом забудовників здійснюється виключно за попереднім записом по телефону і ведеться лише 8 годин на тиждень (понеділок 10:00-13:00; середа 11:00-13:00; п'ятниця 10:00-13:00). Документи, що містять фінансову складову (проекти договорів, довідки про сплату тощо) не надсилаються поштою. Тож отримати підписаний договір, розрахунок величини внеску та ін. ще складніше, оскільки часовий коридор ще менший – всього 4 год. 15 хв. на тиждень (понеділок 14:30-17:00; п'ятниця 14:30-16:15).

Такий механізм не є оптимальним, створює багато незручностей як для органів місцевого самоврядування, так і забудовників. Попри це, внаслідок деяких неточних формулювань Закону та різничитань певних норм Закону і Порядку, для обох сторін відкриваються можливості для



маніпуляцій. Про це свідчить відповідна судова практика: керуючись різними нормами законодавства, різні суди приймають різні рішення.<sup>1</sup>

Стаття 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачає, що забудовник земельної ділянки у відповідному населеному пункті зобов'язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту. Проте чинне законодавство не передбачає ні механізму контролю цього процесу, ні відповідального органу. Тому трапляються випадки, коли замовники не виплачують до місцевих бюджетів пайові внески або всіляко затягують ці платежі. За інформацією Конфедерації будівельників України<sup>2</sup>, близько 15% забудовників ухиляються від сплати пайової участі в місцеві бюджети.

Таким чином, бачимо, що органи місцевого самоврядування за допомогою бюрократичних методів створили штучні обмеження для виконання суб'єктами господарювання вимог Закону. Через високий ступінь дискреційних повноважень чиновників на всіх етапах – від подання документів, розрахунку внеску і до отримання підписаних документів – суб'єкти господарювання змушені вдаватися до корупційних практик, покликаних спростити адміністрування.

У сукупності це негативно відбивається на бюджеті м. Києва, який недоотримує кошти, погіршує економічну активність у місті та його інвестиційну привабливість. Так, одним з важливих індикаторів для інвесторів є дослідження світового банку «Doing Business», зокрема розділ «Dealing with Construction Permits» – тобто складність та вартість адміністрування дозвільної документації для будівництва (Додаток 1). Цей показник розраховується за чотирма параметрами:

- кількість кроків, необхідних для початку будівництва;
- тривалість процедури отримання необхідних дозволів для початку будівництва;
- вартість отримання дозволів на будівництво (у % від кошторисної вартості проекту);
- якість контролю будівництва.

Хоча дослідження інформує про стан будівельної сфери загалом по країнах, розрахунки здійснюються за містобудівними правилами, що діють у столицях. Таким чином, можемо інтерпретувати показники України як показники Києва.

За підсумковим показником «Dealing with Construction Permits», Україна посідає 140-е місце з 189 країн, що їх охоплює дослідження, значно поступаючись як європейським, так і пострадянським країнам. І хоча у плані швидкості отримання необхідних дозволів чинні правила дають нам значну перевагу навіть порівняно з країнами Європи, проте вартість отримання дозволів значно занижує загальний показник. Так, згідно з дослідженням, загальна вартість отримання будівельних дозволів для нежитлової нерухомості в Києві складає 15,2% кошторису будівництва. За цим показником ми входимо до топ-15 країн з найдорожчою вартістю дозволів на будівництво.

Такий стан справ збільшує собівартість будівництва, зменшує доходи суб'єктів господарювання, стримує іноземні інвестиції та конкуренцію в галузі й, як наслідок підвищує кінцеву ціну нерухомості для споживачів.

Щодо місцевого бюджету, надходження від пайового внеску на розвиток інфраструктури нині вирізняються значною волатильністю (Таблиця 1). Це не дозволяє точно спрогнозувати надходження коштів, а отже, здійснювати стабільне та передбачуване фінансування видатків на інфраструктуру. Відповідно, по факту, фінансування проектів з розвитку інфраструктури здійснюється за рахунок інших надходжень. Так, згідно із звітом про виконання бюджетів 2014-2015 рр., надходження від пайових внесків значно відрізнялися від планових.

---

<sup>1</sup> [http://vgsu.arbitr.gov.ua/docs/28\\_4168210.html](http://vgsu.arbitr.gov.ua/docs/28_4168210.html)

<sup>2</sup> За матеріалами Форуму місцевого самоврядування. Львів, 28-29 березня 2013 року [http://www.slg-coe.org.ua/wp-content/uploads/2013/06/Forum\\_Samovriaduvannia.pdf](http://www.slg-coe.org.ua/wp-content/uploads/2013/06/Forum_Samovriaduvannia.pdf)



Надходження коштів від пайового внеску на розвиток інфраструктури потрапляють до спеціального фонду бюджету м. Київ. Проте конкретного цільового призначення кошти від пайового внеску не мають, їх використання відбувається на загальних підставах витрачання коштів зі спеціального фонду.

Таблиця 1. Планове та фактичне надходження коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту

Рік	План (грн)	Факт (грн)
2013	257 750 000	251 214 113
2014	330 171 000	164 624 000
2015	170 000 000	293 146 000

Джерело: Звіти про виконання місцевих бюджетів за 2013-2015 рр. м. Київ (<https://kievcity.gov.ua/content/byudzhet.html>)

## 4 Міжнародний досвід

Переважає більшість розвинених країн прагнуть створити сприятливе середовище для бізнесу, розвиваючи таким чином ділову активність, тож максимально спрощують адміністративні процедури та знижують вартість державних послуг. Тому в більшості розвинених країн вартість отримання дозволів на будівництво є незначною. Так, середня вартість адміністративного супроводу процесу будівництва в країнах, що є членами Організації Економічного Співробітництва та Розвитку (ОЕСД), складає 1,7% від кошторисної вартості об'єкта будівництва. В країнах Центральної та Східної Європи середня вартість дозвільних процедур на будівництво складає 0,225% від собівартості, власне, будівництва (див. Додатки 2, 3). За такого підходу до надання державних послуг 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.

Країни пострадянського табору, як-от Росія та Білорусь, також не стягують додаткової плати із забудовника, обмежуючись адміністративними зборами на виготовлення документації, які можуть бути достатньо високими, але, тим не менш, не становлять значну частку кошторису будівництва (див. Додаток 4).

Джерелами фінансування розвитку інфраструктури виступають кошти загального міського бюджету, сформованого, зокрема, й за рахунок податку на нерухомість, а також, кошти державних цільових програм (програми модернізації інженерних мереж, будівництва шкіл, модернізації житлового фонду).

У кількох країнах система участі забудовника у розвитку міста схожа на ту, що діє в Києві, хоч і дещо відрізняється. Зокрема, перед початком будівництва із забудовників також стягується платіж, розрахований за параметрами об'єкту забудови. Переважно така система діє у великих, розвинених містах Північної Америки та Австралії – Торонто, Чикаго, Сієтлі, Х'юстоні, Брісбені. Але розрахунок цього платежу значно спрощений, а сам платіж вноситься перед отриманням дозволу на будівництво. Причому даний внесок сплачують також фізичні особи при будівництві або розширенні власного житла.



Таблиця 2. Тривалість та вартість дозвільних процедур у країнах ЄС та Україні

Країна	Внесок на розвиток інфраструктури	Кількість кроків для здійснення всіх дозвільних процедур	Загальна вартість адміністрування дозволів (% від вартості будівництва)	Час на адміністративні процедури (днів)
Австрія	відсутній	11	1,3	223
Бельгія	відсутній	10	1	212
Болгарія	відсутній	16	4,1	110
Велика Британія	відсутній	9	1,1	105
Греція	відсутній	18	1,8	124
Данія	відсутній	7	1,8	64
Естонія	відсутній	10	0,2	102
Ірландія	Development contribution fee (забудовник сплачує внесок на користь загальної інфраструктури та обладнання, що потрібні для розвитку міста) €115,21 для житлової/ €93,42 для нежитлової нерухомості (за м²)	10	6,2	149,5
Іспанія	відсутній	13	5,2	205
Італія	відсутній	10	3,6	227,5
Кіпр	відсутній	8	1,1	617
Латвія	відсутній	12	0,3	165
Литва	відсутній	12	0,3	103
Люксембург	відсутній	11	0,7	157
Мальта	відсутній	15	2,7	167
Нідерланди	відсутній	13	3,7	161
Німеччина	відсутній	8	1,1	96
Польща	відсутній	16	0,3	156
Португалія	відсутній	14	1,3	113
Румунія	відсутній	15	2,3	257
Словаччина	відсутній	10	0,1	286
Словенія	відсутній	12	2,7	224,5
Угорщина	відсутній	23	0,2	179
Фінляндія	відсутній	15	0,8	64
Франція	відсутній	15	4,7	183
Чехія	відсутній	21	0,3	247
Швеція	відсутній	7	2,2	116
Україна	Пайовий внесок на розвиток інфраструктури (залежить від типу нерухомості, вартості та зони будівництва)	10	15,2	67,0

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



У кожному з вищезначених міст діє свій порядок сплати такого внеску. Зокрема, у Брісбені такий внесок сплачується тільки у тому випадку, якщо будівництво потребує розширення або добудови магістральної інфраструктури. У Торонто систему внесків на розвиток інфраструктури запровадили тільки в 2013 році. Такий внесок є сумою платежів на окремі елементи інфраструктури, де чітко визначено напрямки, куди буде спрямована кожна частка внеску. Сума внеску для житлової нерухомості є фіксованою і залежить від типу житла, а для промислових будівель визначається як платіж за кв. м, при цьому даний платіж є фіксованим і не залежить від жодних додаткових параметрів (див. Додатки 5, 6).

Варто зазначити, що вартість будівництва в цих містах достатньо висока порівняно з Україною, тому внесок не становить значної частки в кошторисі. Приклад внеску для м. Сієтл наведено в Таблиці 3.

Таблиця 3. Типові приклади розмірів платежу за право здійснювати забудову у м. Сієтл (США)

Нове будівництво	2014	2015	\$ зміна	% зміна
Будинок на одну родину: 139 м <sup>2</sup> будинок +37 м <sup>2</sup> гараж Усього кошторисна вартість	\$198 670,00	\$200 793,00	\$2 123,00	
<b>Плата за план та дозвіл на будівництво</b>	<b>\$3 462,37</b>	<b>\$3 489,00</b>	<b>\$26,63</b>	<b>0,77%</b>
Квартири (R-2) VA: 1950 м <sup>2</sup> площа будівлі Усього кошторисна вартість	\$2 397 570,00	\$2 420 670,00	23 100,00	
<b>Плата за план та дозвіл на будівництво</b>	<b>\$20 607,99</b>	<b>\$20 776,50</b>	<b>\$168 531</b>	<b>0,82%</b>
Офіси (B) VB: 650 м <sup>2</sup> офіс Усього кошторисна вартість	\$919 240,00	\$934 990,00	\$15 750,00	
<b>Плата за план та дозвіл на будівництво</b>	<b>\$9 678,92</b>	<b>\$9 809,50</b>	<b>\$277,76</b>	<b>1,35%</b>
Приміщення банку (B) VB: 465 м <sup>2</sup> Усього кошторисна вартість	\$656 600,00	\$667 850,00	\$11 250,00	
<b>Плата за план та дозвіл на будівництво</b>	<b>\$7 531,10</b>	<b>\$7 632,50</b>	<b>\$210,80</b>	<b>1,35%</b>

Джерело: Адміністрація міста Сієтл <http://www.seattle.gov/>

Таким чином, бачимо, що міжнародний досвід знає різні способи фінансування розвитку інфраструктури міста, в тому числі цільові внески забудовника, але загальноприйнятою практикою є встановлення такої ставки платежів і внесків, яка складає незначну частку вартості кінцевого об'єкта, і отже, не обмежує будівництво, завищуючи витрати забудовників та кінцеву ціну об'єкта.

## 5 Альтернативи

### 5.1 Збереження поточної ситуації

Такий сценарій продовжить існування механізму, що діє на даний момент. Його перевагою є те, що внесок на розвиток інфраструктури сплачують виключно власники нової нерухомості, тобто ті, хто отримує найбільшу вигоду від розвитку інфраструктури. Натомість недоліками поточної системи є складність розрахунку розміру внеску та наявність простору для дискреції. Ми вважаємо, що у випадку збереження поточної схеми, слід суттєво вдосконалити механізми визначення розміру пайового внеску та контролю за його сплатою.



Зокрема, насамперед необхідно визначити орган місцевого самоврядування, що контролюватиме сплату пайового внеску. У подальшому задля уникнення маніпуляцій та корупційних ризиків необхідно, відповідно до Законів України, максимально точно визначити строки, в які відповідальний орган місцевого самоврядування зобов'язаний надати розрахунок пайового внеску, а забудовник – зобов'язаний його сплатити. Також необхідно визначити відповідальність кожної сторони за невчинення вищезначених дій.

Зокрема, новий Порядок залучення пайового внеску повинен:

- зменшити розмір кінцевого пайового внеску до рівня вартості підключення нерухомості до інфраструктури міста; спростити розрахунок розміру пайового внеску, встановивши формулу розрахунку, що залежить від двох параметрів – площі об'єкта та ставки оподаткування; встановити єдину ставку для кожного типу нерухомості (житлова/нежитлова);
- затвердити вичерпний перелік документів, які мають бути додані до заяви про укладення договору пайової участі, заборонивши органам місцевого самоврядування вимагати додаткові документи; передбачити надсилання заяви про укладення договору пайової участі та доданих до неї документів поштою (рекомендованим листом) або в електронному вигляді;
- зобов'язати органи місцевого самоврядування надати на сайті в доступному вигляді всю інформацію щодо пайового внеску, включно із формулою його розрахунку; надати право забудовникам самостійно розрахувати розміру пайового внеску, а також сплатити його на основі самостійного розрахунку;
- у разі не укладення договору пайової участі з вини відповідального органу місцевого самоврядування (департамент економіки та інвестицій КМДА) у 10-денний строк від моменту отримання відповідної заяви забудовника, документів про вартість будівництва та техніко-економічних показників, на одинадцятий день автоматично звільняти такого забудовника від сплати пайового внеску;
- ініціювати зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», вилучивши п. 4 ст. 40, а саме: перелік випадків, коли не укладається договір на пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту.

Прийняття вищезначених змін зменшить дискрецію у сплаті пайового внеску, підвищить прозорість його розрахунку та сплати, зменшить витрати на адміністрування. Це полегшить діяльність суб'єктів господарювання. Але навіть за таких змін негативні риси чинної системи залишатимуться в силі. Зокрема, розмір надходжень до бюджету від даного платежу залишатиметься волатильним та важкопрогнозованим.

## 5.2 Заміна пайового внеску податком на нерухомість

Даний спосіб фінансування видатків на інфраструктуру є найбільш поширеним у світі. Зокрема, всі європейські країни, в тому числі – сусідні з Україною, користуються таким підходом до політики міського розвитку. 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. Перевагою такого підходу є:

- фінансова участь всіх власників нерухомості в оновленні та розвитку нерухомості;
- спрощення системи, уникнення дискреції в сплаті податків;
- збільшення привабливості будівництва нової нерухомості, здешевлення квартир для кінцевих покупців.



Стаття 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 №3038-VI однозначно визначає необхідність стягнення пайового внеску на розвиток інфраструктури із забудовника, тож відмовитися від даного збору без зміни Закону України неможливо. Тому пропонується зменшити цей внесок до мінімально обґрунтованих норм, зокрема, визначити його величину як вартість підключення будинку до комунікацій. Водночас для забезпечення стабільного фінансування інфраструктури пропонується збільшити ставку податку на нерухомість. Так, згідно з чинним податковим кодексом, органи місцевого самоврядування можуть встановлювати податок на нерухомість у розмірі від 0% до 3% мінімальної заробітної платні за метр квадратний. На даний момент у Києві встановлена ставка податку на нерухомість 1%, що, за нашими розрахунками (див. Таблицю 4), повинно додатково принести в бюджет міста близько 103 894 172 грн тільки від сплати податку власниками житлової нерухомості.

Таблиця 4. Теоретичні розрахункові збори податку на майно з квартирної житлової нерухомості міста Києва, залежно від ставки

	Ставка податку	одно-кімнатні	дво-кімнатні	три-кімнатні	чотири-кімнатні	п'яти-кімнатні	шести-кімнатні та з більшою кількістю кімнат	Усього
Кількість		297 679	426 626	291 305	45 567	3 813	2 160	<b>1 067 185</b>
Площа, м <sup>2</sup>		10 485 227	22 413 858	21 497 798	5 625 222	570 803	416 367	<b>61 017 866</b>
Середня площа, м <sup>2</sup>		35,22	52,54	73,80	123,45	149,70	192,76	<b>57,18</b>
Середня база оподаткування, м <sup>2</sup>	0,00	0,00	13,80	63,45	89,70	132,76	---	
Загальна база оподаткування, м <sup>2</sup>	0	0	4 019 498	2 891 202	342 023	286 767		<b>7 539 490</b>
Податок, грн	1%	0,00	0,00	55 388 682	39 840 764	4 713 077	3 951 649	<b>103 894 172</b>
Податок, грн	2%	0,00	0,00	110 777 365	79 681 527	9 426 154	7 903 299	<b>207 788 345</b>
Податок, грн	3%	0,00	0,00	166 166 047	119 522 291	14 139 231	11 854 948	<b>311 682 517</b>

Джерело: <http://www.ukrstat.gov.ua/>, власні розрахунки

Такий крок забезпечить стабільне та прогнозоване надходження коштів на фінансування інфраструктури, оскільки база оподаткування є відносно стабільною, зростаючи при розширенні міста. Збільшення податків тільки на житлову нерухомість здатне компенсувати зменшення надходжень від пайового внеску. Розрахункові дані щодо теоретично можливих розмірів надходжень від податку на нерухомість наведено в Таблиці 4 (розрахунок здійснено на усереднених даних, не враховані випадки, коли квартира перебуває у спільній власності двох або більше осіб, а також коли площа одно- або двокімнатної квартири перевищує 60 м<sup>2</sup>). У таблиці наведено розрахунок суми податку за поточного розміру мінімальної заробітної платні.

З наведених даних бачимо, що середньорічна сума надходжень від пайового внеску за 2013-2015 рр. може бути компенсована виключно за рахунок податку на житлову нерухомість за ставки 2,4% мінімальної заробітної платні.



Також застосування на практиці вищеприписаного підходу підвищить рейтинг України в «Doing Business»<sup>3</sup>, що збільшить інвестиції в будівництво в нашій країні, та в м. Києві зокрема. Останнє є дуже важливим для нашого міста, оскільки в Києві існує значний попит на нерухомість внаслідок зростання населення міста та потреби в оновленні й модернізації застарілого житлового фонду, розширенні торгівельних площ та ревіталізації численних промислових зон міста.

Водночас недоліком такої системи є те, що тягар фінансування інфраструктури міста рівномірно розподіляється між усіма його мешканцями, включаючи жителів тих районів, інфраструктура яких не потребує розвитку та оновлення.

## 6 Рекомендації

З метою удосконалення механізму фінансування інфраструктури, спрощення дозвільних процедур, зниження адміністративних витрат бізнесу та пожвавлення активності на ринку будівництва, видається доцільним поєднати обидва зазначені вище підходи:

- 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; дозволити надсилати всі необхідні документи для укладення договору поштою або у електронному вигляді;
- надати всю інформацію щодо порядку сплати внеску на сайті КМДА;
- надати забудовникам можливість самостійно розрахувати пайовий внесок відповідно до формули, визначеної органом місцевого самоврядування, та сплатити його відповідно до цього розрахунку;
- визначити орган місцевого самоврядування, що контролює сплату пайового внеску у розвиток інфраструктури населеного пункту;
- підвищити податок на нерухомість для фізичних та юридичних осіб до величини, достатньої для фінансування розвитку та оновлення інфраструктури міста (див. розрахунки у попередньому розділі).

---

<sup>3</sup> <http://www.doingbusiness.org/rankings>



## Додаток 1. Кількість кроків для отримання дозволів на будівництво та їх вартість в Україні

№.	Назва процедури	Тривалість	Витрати
1	Зробити запит та отримати технічні параметри від Управління водопостачання і каналізації	21 днів	UAH 2 895
2	Зробити запит та отримати технічні параметри пожежної безпеки від Державної служби України з надзвичайних ситуацій	19 днів	без оплати
3	Надіслати запит та одержати параметри міського планування та вимоги для забудови земельної ділянки	9 днів	без оплати
4	Заплатити внесок на розвиток міської соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури	1 день	UAH 181 226
5	Найняти фірму/інженера з технічного нагляду	1 день	UAH 90 613
6	Розмістити декларацію про початок будівельних робіт	7 днів	без оплати
7	Надіслати запит і підключитися до водопостачання і каналізації	4 днів	UAH 700
8	Підготувати та надати Державній інспекції архітектурно-будівельного контролю декларацію про готовність нової будівлі до використання	14 днів	без оплати
9	Отримати поштову адресу нової будівлі	14 днів	без оплати
10	Зареєструвати будівлю в реєстраційній службі Головного управління юстиції у місті Києві	7 днів	UAH 239
	<b>Всього:</b>	<b>97 днів</b>	<b>UAH 275 673</b>



## Додаток 2. Кількість кроків для отримання дозволів на будівництво та їх вартість у Німеччині

№.	Назва процедури	Тривалість	Витрати
1	Отримати дозвіл на будівництво	25 днів	EUR 6 451
2	Звернутися за затвердженням статичних розрахунків	21 день	EUR 3 586
3	Пройти перевірку на пожежну безпеку від Дільниці нагляду за димарями (District Chimney Sweeper)	1 день	EUR 31
4	Пройти огляд корпусу будівлі	1 день	EUR 2 600
5	Пройти інспекцію після закінчення будівництва	1 день	без оплати
6	Звернутися за підключенням водопостачання	1 день	EUR 7 500
7	Пройти інспекцію водопостачальної компанії	1 день	без оплати
8	Отримати підключення водопостачання	45 днів	без оплати
<b>Всього:</b>		<b>96 днів</b>	<b>EUR 20 168</b>

Джерело: Doing business/Dealing with construction permits

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



### Додаток 3. Кількість кроків для отримання дозволів на будівництво та їх вартість у Польщі

№.	Назва процедури	Тривалість	Витрати
1	Отримати поточну геодезичну карту	21 день	PLN 2 000
2	Зробити запит та отримати технічні параметри для під'єднання комунальних мереж: електрика	21 день	PLN 146
3	Зробити запит та отримати технічні параметри для під'єднання комунальних мереж: водопостачання	21 день	PLN 100
4	Надіслати запит та отримати згоду від ліцензованого експерта із санітарії	7 днів	PLN 750
5	Надіслати запит та отримати згоду від ліцензованого експерта пожежної безпеки	3 дні	PLN 1 000
6	Отримати ухвалу від Координаційної Ради Проектної Документації про відсутність невідповідностей між комунальними мережами	30 днів	без оплати
7	Надіслати запит та отримати ухвалу проекту від адміністратора автомобільних доріг загального користування	14 днів	без оплати
8	Зробити запит та отримати дозвіл на будівництво	65 днів	PLN 588
9	Укласти договір з постачальником комунальних послуг: водопостачання та каналізації	5 днів	PLN 250
10	Повідомити муніципальну владу про початок будівництва та зареєструвати будівельний щоденник	1 день	без оплати
11	Пройти інспекцію Варшавської Водопостачальної Компанії та провести водопостачання і каналізацію	1 день	без оплати
12	Пройти інспекцію Національної санітарної інспекції і отримати схвалення	14 днів	без оплати
13	Пройти інспекцію Державної протипожежної служби і отримати схвалення	14 днів	PLN 50
14	Отримати заключний кадастровий номер (Obtain geodetic post-executive inventory)	3 дні	PLN 2 000
	<b>Всього:</b>	<b>220 днів</b>	<b>PLN 6 884</b>

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



## Додаток 4. Кількість кроків для отримання дозволів на будівництво та їх вартість у Росії

№.	Назва процедури	Тривалість	Витрати
1	Зробити запит на топографічне дослідження земельної ділянки	30 днів	RUB 100 000
2	Зробити запит та отримати результати інженерного, геологічного та екологічного дослідження, одержати акт Московської геолого-геодезичної служби	45 днів	RUB 100 000
3	Зробити запит та отримати план розвитку земельної ділянки (ПРЗД) від Московського комітету архітектури та міського планування	30 днів	без оплати
4	Зробити запит та отримати технічні параметри для підключення водопостачання і каналізації	30 днів	без оплати
5	Отримати сертифікат відповідності від Московської компанії водопостачання та каналізації	30 днів	без оплати
6	Зробити запит і отримати схвалення архітектурного дизайну та відповідності міському плануванню	30 днів	без оплати
7	Зробити запит та отримати дозвіл на будівництво	14 днів	без оплати
8	Зробити запит та отримати ордер на провадження робіт від Союзу адміністративних технічних оглядів (САТО)	7 днів	без оплати
9	Повідомити Московський державний комітет будівельного нагляду про початок робіт	1 день	без оплати
10	Отримати результати контрольних геодезичних обстежень від Мосгоргеотрест	1 день	RUB 30 000
11	Пройти разову випадкову перевірку під час будівництва	1 день	без оплати
12	Підключитися до водопостачання та каналізації	30 днів	RUB 109 259
13	Повідомити Московський державний комітет будівельного нагляду про завершення робіт	1 день	без оплати
14	Закрити замовлення на проведення будівельних робіт від Союзу адміністративних технічних оглядів	10 днів	без оплати
15	Зробити запит і скликати Приймальну комісію	30 днів	без оплати
16	Пройти заключний огляд Московського державного комітету будівельного нагляду	1 день	без оплати
17	Зробити запит та отримати розпорядження щодо експлуатації будівлі (дозвіл на заволодіння)	10 днів	без оплати
18	Зробити запит та одержати технічні плани / кадастрові паспорти будівлі	14 днів	RUB 40 000
19	Зареєструвати будівлю в Росреєстр після завершення	18 днів	RUB 22 000
<b>Всього:</b>		<b>333 днів</b>	<b>RUB 401 259</b>

Джерело: Doing business/Dealing with construction permits

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



## Додаток 5. Розмір та структура внеску на розвиток міста для житлової нерухомості у Торонто (канадських доларів/м<sup>2</sup>)

Вид громадських послуг	Внесок за типом житлової нерухомості					
	Одно- або двоквартирні	Багатоквартирні будинки, квартири на 2+ кімнат	Багатоквартирні будинки, 1-кімнатні квартири	Житло на 2 спальні або більше	Житло на 1 спальню або одноквартирний котедж низької якості	Житлова кімната
Розширення метро від станції Спадаїна	2 434	2 034	1 383	1 508	1 042	651
Транзит (баланс)	7 964	6 655	4 526	4 935	3 411	2 131
Парки та рекреація	4 937	4 126	2 806	3 059	2 114	1 321
Бібліотека	1 386	1 158	788	859	593	371
Субсидії на житло	1 116	933	634	692	478	299
Поліція	647	541	368	401	277	173
Пожежна охорона	302	253	172	187	130	81
Швидка медична допомога	170	142	97	106	73	46
Дослідження, пов'язані з будівництвом та розвитком міста	232	194	132	144	99	62
Покращення міського благоустрою	188	157	107	116	80	50
Соціальний захист дітей	331	277	188	205	142	89
Здоров'я	52	44	30	32	22	14
Пішохідна інфраструктура	61	51	35	38	26	16
<b>Підсумок за загальними послугами</b>	<b>19 820</b>	<b>16 565</b>	<b>11 266</b>	<b>12 282</b>	<b>8 487</b>	<b>5 304</b>
Дороги	4 115	3 439	2 339	2 550	1 762	1 101
Водопостачання	3 355	2 803	1 907	2 079	1 437	898
Каналізація	2 529	2 113	1 437	1 567	1 083	677
Управління зливовими потоками	675	564	383	418	289	181
<b>Підсумок за інженерними послугами</b>	<b>10 674</b>	<b>8 919</b>	<b>6 066</b>	<b>6 614</b>	<b>4 571</b>	<b>2 857</b>
<b>РАЗОМ ВНЕСКИ ЗА М<sup>2</sup></b>	<b>30 494</b>	<b>25 483</b>	<b>17 331</b>	<b>18 896</b>	<b>13 059</b>	<b>8 160</b>

Джерело: Офіційний сайт міста Торонто ([www.toronto.ca/devcharges](http://www.toronto.ca/devcharges))



## Додаток 6. Розмір та структура внеску на розвиток міста для нежитлової нерухомості у Торонто (канадських доларів/м<sup>2</sup>)

Вид громадських послуг	Розмір внеску для нежитлової нерухомості, за м <sup>2</sup>
Розширення метро від станції Спадіна	16,78
Транзит (баланс)	55,73
Парки та рекреація	3,65
Бібліотека	1,02
Субсидії на житло	-
Поліція	4,53
Пожежна охорона	2,13
Швидка медична допомога	1,21
Дослідження, пов'язані з будівництвом та розвитком міста	1,64
Покращення міського благоустрою	1,31
Соціальний захист дітей	2,31
Здоров'я	0,37
Пішохідна інфраструктура	3,43
<b>Підсумок за загальними послугами</b>	<b>94,11</b>
Дороги	28,64
Водопостачання	23,32
Каналізація	17,58
Управління зливовими потоками	4,69
<b>Підсумок за інженерними послугами</b>	<b>74,23</b>
<b>СУКУПНІ ВНЕСКИ НА М<sup>2</sup></b>	<b>168,34</b>

Джерело: Офіційний сайт міста Торонто ([www.toronto.ca/devcharges](http://www.toronto.ca/devcharges))



## Додаток 7. Розмір та структура внеску на розвиток міста для житлової та нежитлової нерухомості у Дубліні (євро/м<sup>2</sup>)

Клас громадської інфраструктури	€ за м <sup>2</sup> для житлової нерухомості	€ за м <sup>2</sup> 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
<b>ЗАГАЛОМ ВНЕСКИ ДО СПЛАТИ</b>	<b>115,21</b>	<b>93,42</b>

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

