

АНАЛІЗ
регуляторного впливу проекту
розпорядження голови обласної державної адміністрації
«Про внесення змін до розпорядження голови обласної
державної адміністрації від 12 травня 2008 року № 333»

1. Опис проблеми, яку пропонується розв'язати шляхом прийняття проекту регуляторного акта

В області функціонує 19 бюро технічної інвентаризації, з них – 17 районних, Тернопільське міське БТІ та ТОВ «Міське БТІ» (м.Тернопіль). Більшість з них комунальної форми власності. Вказані суб'єкти господарювання надають послуги з технічної інвентаризації об'єктів нерухомості (виготовляють технічні паспорти, поверхові плани тощо). Крім того, на сьогодні виготовленням технічної документації займаються приватні підприємства та підприємці, яким законодавством дозволено здійснювати такі роботи.

Комунальні бюро технічної інвентаризації, як і усі приватні підприємства, працюють самостійно на умовах господарського розрахунку. Виручка підприємств залежить від вартості наданих послуг споживачам, що визначається з врахуванням тарифу за 1 нормо-години робіт та затрат часу на їх виконання.

Тариф на технічну інвентаризацію нерухомого майна підлягає державному регулюванню цін з боку обласних державних адміністрацій. На сьогодні в області діє тариф на технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна в розмірі 45,0 грн. за 1 нормо-годину виконуваних робіт (без урахування податку на додану вартість, єдиного податку), встановлений згідно з розпорядженням голови обласної державної адміністрації від 12 травня 2008 року № 333 «Про встановлення тарифів на інвентаризацію нерухомого майна, на оформлення прав власності на об'єкти нерухомого майна та реєстрацію таких прав», зареєстрованим в Головному управлінні юстиції у Тернопільській області 15 травня 2008 року за № 10/612 (в редакції змін, внесених розпорядженням від 23 вересня 2013 року № 442-од «Про внесення змін до розпорядження голови обласної державної адміністрації від 12 травня 2008 року № 333», зареєстрованим в Головному управлінні юстиції у Тернопільській області 27 вересня 2013 року за № 24/742).

Суб'єкти господарювання даний тариф самостійно не вправі підвищувати. У зв'язку із погіршенням фінансового стану бюро технічної інвентаризації звернулись до голови обласної державної адміністрації з проханням підвищити рівень тарифу через зростання собівартості послуг.

Введений в дію у 2013 році тариф дозволив суб'єктам господарської діяльності спрацювати прибутково. Однак, починаючи з другої половини 2014 року в області, як і по всій країні, посилюються інфляційні процеси, які особливо ускладнились на початку 2015 року. В результаті про збитковий фінансовий стан прозвітували більшість районних і міське бюро технічної інвентаризації.

Згідно з даними статистичних звітів Бережанське БТІ за I півріччя 2015 року понесло збитки в сумі 19,3 тис.грн. при доходах 117,3 тис.грн, витратах 136,6 тис.грн., попри те, що за вказаний період минулого року в результаті діяльності було одержано 2,3 тис.грн. прибутку при доходах 140,0 тис.грн., витратах 137,7 тис.грн.

Погіршилося фінансове становище в Кременецькому БТІ: за I півріччя 2015 року досягнуто прибутку 4,6 тис.грн., що майже у п'ять разів менше, ніж було одержано за відповідний період 2014 року (20,4 тис.грн). У зазначений період поточного року підприємство виконало робіт на суму 252,2 тис.грн. та понесло витрат 247,6 тис.грн, у відповідний період минулого року сума виконаних робіт сягала 264,68 тис.грн, а витрати становили 244,4 тис.грн. Внаслідок фактична рентабельність даного підприємства за 2014 рік склала 8,3 %, за I півріччя 2015 року – знизилась до 1,9 % проти передбаченої у тарифі в розмірі 30 % до собівартості послуги.

Продовжує працювати збитково Терехівлянське БТІ: за I півріччя 2015 року сума збитків склала 10,5 тис.грн. при доходах 240,5 тис.грн. та витратах 251 тис.грн, за I півріччя 2014 року збитки становили 13,3 тис.грн. при доходах 211,7 тис.грн., витратах 244,4 тис.грн.

Аналізуючи наведені показники, в усіх зазначених підприємствах спостерігався ріст витрат. Разом з тим, обсяги доходів змінювались як в сторону зростання, так і зниження. Це спричинене зменшенням замовлень на виконання робіт у бюро технічної інвентаризації комунальної власності, що пояснюється збільшенням кількості приватних підприємств та підприємців, яким згідно із змінами, внесених законодавством, дозволено здійснювати таку діяльність за умов наявності дозвільного документу про право на виконання робіт із технічної інвентаризації нерухомого майна.

Внаслідок неефективної та збиткової роботи підприємства не виконали планові надходження до державного бюджету усіх рівнів. Якщо за I півріччя 2014 року Кременецьке БТІ сплатило до бюджету податок на прибуток в сумі 5,1 тис.грн, то за відповідний період цього року даний платіж знижено втричі - 1,7 тис.грн. Терехівлянським БТІ за відповідний період поточного року відраховано податку на прибуток до бюджету у п'ять разів менше, ніж попереднього: 2,1 тис.грн. проти 10,7 тис.грн.

Під загрозою - вчасна виплата заробітної плати, сплата до бюджету єдиного соціального внеску на заробітну плату, розрахунки за енергоносії, матеріали та оренду.

В той час, коли тариф не змінювався, фактична собівартість виконання 1 нормо-години робіт за 2014 – 2015 роки зросла в середньому до 48,32 грн.

Таким чином, діючий тариф не дозволяє відшкодувати фактичні витрати у повній мірі. Серед основних чинників зростання собівартості виконуваних робіт – нарахування індексації заробітної плати працівникам бюро у зв'язку з інфляцією. В свою чергу, це призводить до збільшення зобов'язань підприємств із виплати обов'язкових відрахувань до бюджету - єдиного соціального внеску. На відхилення фактичної собівартість впродовж 2015 року у порівнянні із запланованою в попередньому тарифі також негативно

вплинули наступні фактори: зросла у 1,8 разів орендна плата приміщень бюро технічної інвентаризації, збільшились у рази витрати на оплату комунальних послуг через подорожчання енергоносіїв, майже вдвічі подорожчали бланки, канцтовари, які використовуються під час виробничого процесу.

Як вихід із ситуації – необхідно перерахувати рівень тарифу із врахуванням наведених чинників зміни собівартості.

Слід додати, що у податковому законодавстві відбулись зміни, згідно з якими зріс допустимий річний обсяг виручки, що дозволив суб'єктам господарювання - користувачам загальної системи оподаткування не сплачувати ПДВ. В результаті, з початку поточного року районні підприємства з низьким обсягом замовлень скасували в органах державної фіскальної служби реєстрацію платників даного податку. Змінені умови оподаткування потрібно врахувати при встановленні нового рівня тарифу.

Аналізуючи представлені розрахунки планових калькуляцій вирішено встановити новий тариф на інвентаризацію нерухомого майна в розмірі 55,0 грн. (без врахування ПДВ, єдиного податку) за 1 нормо-годину.

Структура тарифу включає основну заробітну плату виробничого персоналу (10,84 грн.), нарахування єдиного соціального внеску від фонду оплати праці виробничого персоналу (4,09 грн.), загальногосподарські витрати (32,08 грн.). Всього планова собівартість – 47,01 грн. Рентабельність запланована на рівні 17 % до повної собівартості робіт (7,99 грн.).

2. Визначення цілей державного регулювання

Встановлення нового рівня тарифу передбачає створення прийнятних економічних умов для забезпечення беззбиткової діяльності суб'єктів господарювання, які виконують роботи з технічної інвентаризації нерухомого майна, для споживачів – сприяє якісному обслуговуванню за обґрунтовану плату, запобігає надмірному нарахуванню вартості послуг в умовах зростання витрат.

Цілі регулювання досягаються недопущенням застосування тарифу понад розмір, встановлений розпорядженням.

3. Альтернативні способи досягнення цілі

3.1. Дія вільного ціноутворення. В цьому випадку суб'єкти господарювання можуть бути необґрунтовано збільшити заплановану суму прибутку, як одну із складових тарифу, а як наслідок – плата за виготовлення технічної документації буде зростати, що не на користь замовників.

3.2. Так як більшість підприємств, які виконують дані роботи, є комунальними, можливо б було встановити тарифи органами місцевого самоврядування. У відповідності до повноважень це може бути реалізовано шляхом прийняття рішень виконавчими комітетами сільських, селищних чи міських рад. На даний час таких рішень не прийнято.

3.3. Залишити діюче розпорядження без змін. В цьому випадку суб'єкти господарювання, які надають послуги з технічної інвентаризації нерухомого

майна будуть функціонувати збитково, можуть скоротити робочі місця, припинити розвиток матеріальної бази підприємств, не надавати якісно та своєчасно послуги, бюджет не отримає певну суму доходів. При цьому органи місцевої влади зобов'язані компенсувати із місцевого бюджету різницю в тарифах, проте, враховуючи дефіцит державних коштів, такий варіант відхилено.

4. Опис механізму державного регулювання

Повноваження із регулювання даного тарифу надане обласним державним адміністраціям згідно з вимогами, зазначеними у пункті 12 додатку до постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1996 року № 1548 «Про встановлення повноважень органів виконавчої влади та виконавчих органів міських рад щодо регулювання цін (тарифів)» (зі змінами).

Встановлення в області нового розміру тарифу з технічної інвентаризації нерухомого майна на рівні 55,0 грн. (без врахування ПДВ, єдиного податку) за 1 нормо-годину виконуваних робіт відповідає наданим повноваженням.

Вимоги розпорядження поширюються на суб'єкти господарювання (юридичні особи, незалежно від їх організаційно-правових форм і форм власності, та фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності), які обслуговують підприємства, установи, організації, кооперативи та громадян з питань технічної інвентаризації, паспортизації житлових і нежитлових будівель, розміщених на території Тернопільської області.

5. Обґрунтування можливості досягнення цілей у разі прийняття регуляторного акта

Перевагами обраного способу регулювання є досягнення цілей з найменшими витратами для споживачів, зокрема населення, стимулювання суб'єктів господарювання до зменшення витрат на виконання робіт, а для держави - до одержання відповідних бюджетних надходжень.

6. Очікувані результати прийняття акта

В результаті прийняття розпорядження суб'єкти господарювання, які надають послуги з інвентаризації об'єктів нерухомого майна, більш швидко скоригують виробничі програми в залежності від фактичного стану замовлень на ринку, збільшать обсяги виручки у порівнянні з I півріччям 2015 року близько на 22 %, зможуть працювати беззбитково.

За рахунок очікуваного збільшення обсягів виручки державна казна поповниться надходженнями від обов'язкових платежів. Зокрема, збільшаться сплата податку на додану вартість, єдиного податку, податку на прибуток, соціальні податки.

З врахуванням нового тарифу, оплата за надані послуги для споживачів дещо зросте. Зокрема вартість виготовлення технічного паспорта на квартиру збільшиться з 259,0 грн до 315,0 грн; інформаційна довідка на запити подорожчає із 136,5 грн до 166,5 грн. Разом з тим, населення отримає доступ до

якісних спеціалізованих послуг із виготовлення обов'язкової технічної документації на будинки та квартири.

Таким чином, очікувані результати від прийняття розпорядження однаково вигідні надавачам послуг, їх споживачам, а також державі в цілому.

7. Опис прогнозованих вигод та витрат від державного регулювання

Сфера впливу	Вигоди	Витрати
Суб'єкти господарювання	<p>1.1. Встановлення економічно обґрунтованих тарифів на інвентаризацію нерухомого майна, які повністю покривають понесені витрати.</p> <p>1.2. Достатнє матеріально-технічне забезпечення діяльності бюро.</p> <p>1.3. Сприяння соціально-побутовим умовам та оплаті праці співробітників бюро.</p> <p>1.4. Дотримання штатного розкладу підприємств.</p>	Витрати не передбачаються.
Споживачі	<p>2.1. Здійснення контролю за правильністю формування та застосування тарифів на інвентаризацію нерухомого майна.</p> <p>2.2. Встановлення економічно обґрунтованих тарифів на інвентаризацію нерухомого майна.</p> <p>2.3. Забезпечення врегульованості тарифів на інвентаризацію нерухомого майна.</p> <p>2.4. Економія сімейного бюджету завдяки впровадженому регулюванню у порівнянні з вільним ціноутворенням.</p> <p>2.5. Недопущення необґрунтованого зростання вартості послуг, зокрема через зростання вартості бланків.</p> <p>2.6. Доступ до якісних послуг.</p>	Можливі додаткові витрати у зв'язку із підвищенням тарифів на інвентаризацію нерухомого майна
Органи місцевого	3.1. Реалізація покладених на бюро завдань і функцій з	Не потребує додаткових бюджетних

самоврядування та місцевої виконавчої влади	проведення паспортизації нерухомого майна, в тому числі на утримання та охорону архіву документів. 3.2. Забезпечення самоокупності роботи, як правило, комунальних підприємств. 3.3. Зростання бази оподаткування та надходжень до бюджету. 3.4. Вчасне відшкодування вартості зданих в оренду приміщень.	коштів.
---	--	---------

Вигоди, очікувані від дії розпорядження, виправдовують відповідні витрати. Зовнішніми чинниками, які можуть зменшити ефективність запровадженого регулювання є ненаправлення прибутку на розвиток матеріальної бази, скорочення обсягів виконання робіт.

8. Обґрунтування терміну дії регуляторного акта

Термін дії запропонованого розпорядження не обмежується у часі, його прийняття викликане змінами у господарській діяльності суб'єктів господарювання, які виконують роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

9. Показники результативності регуляторного акта

Показниками результативності розпорядження будуть:

сума доходів суб'єктів господарювання, надходжень до державного бюджету від сплати податкових платежів та зборів, в результаті здійснення господарської діяльності;

динаміка показників результативності діяльності бюро;

кількість суб'єктів господарювання незалежно від форм власності, юридичних та фізичних осіб - підприємців, на яких поширюватиметься дія розпорядження;

витрати суб'єктів господарювання (розмір коштів і час) на виконання вимог регуляторного акта;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання щодо виконання ними вимог регуляторного акта;

кількість звернень споживачів щодо правильності встановлення та застосування плати за надані бюро технічної інвентаризації послуги;

результати розглядів запитів до органів виконавчої влади з питань дотримання суб'єктами господарювання тарифу на рівні не вище, ніж визначений розпорядженням.

10. Відстеження результативності регуляторного акта

Результативність розпорядження буде відстежуватись через моніторинг тарифів, статистичні дані, інформацію управління житлово-комунального господарства облдержадміністрації щодо прибутковості (збитковості) суб'єктів господарювання, результати розгляду звернень споживачів до місцевих органів влади громадян з приводу ненадання якісних послуг чи завищення плати.

Базове відстеження буде здійснене у січні 2016 р. (до прийняття регуляторного акта).

Повторне відстеження результативності розпорядження буде здійснено у I кварталі 2017 року (через рік після його прийняття).

Періодичне - один раз на три роки після завершення заходів повторного відстеження результативності цього розпорядження.

Відстеження здійснюватимуться департаментом економічного розвитку, інвестиційної діяльності та міжнародного співробітництва Тернопільської облдержадміністрації.

Директор департаменту

Г.М.ВОЛЯНИК