ЗАТВЕРДЖЕНО  
рішенням виконавчого комітету Бучанської міської ради   
**від 24.10.2025 за №2293**

СТРАТЕГІЧНИЙ ПЛАН РОЗВИТКУ

Комунальне підприємство «Бучанський сервіс-центр Документ» Бучанської міської ради

(назва суб’єкта господарювання)

на 2026-2030 роки

**м. Буча 2025 р.**

**ЗМІСТ**

|  |  |
| --- | --- |
| Назва розділу | Номера аркушів |
| Загальна інформація | 3 |
| Загальна характеристика діяльності підприємства | 3-4 |
| Ціноутворення, конкурентоздатність та стратегічна мета | 5-6 |
| Інформація про стан бізнесу підприємства за 2024 – 2025 роки та план розвитку на 2026 2027 роки | 6-8 |
| Стратегічні завдання та цілі розвитку на період до 2030 року | 8 |
| Проблеми, які необхідно вирішити у майбутньому | 8 |
| Фактори, які допоможуть досягнути стратегічні цілі | 8-9 |
| Очікувані результати та висновки | 9 |
| Стратегічні показники до 2030 року | Додаток №1 |

**ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ**

Підприємство було засновано Бучанською міською радою під назвою Комунальне підприємство «Бучанське бюро технічної інвентаризації» та зареєстровано 10.04. 2008 р..

Відповідно до рішення Бучанської міської ради від 18.08.2010 р. № 1959-69-V «Про делегування повноважень Київській обласній раді та Київській обласній державній адміністрації щодо управління комунальним підприємством «Бучанське БТІ» та до рішення Київської обласної ради від 30.09.2010 № 810-34-V «Про прийняття Київською обласною радою делегованих Бучанською міською радою повноважень щодо управління комунальним підприємством «Бучанське БТІ», управління підприємством здійснювалось Департаментом регіонального розвитку та житлово-комунального господарства КОДА у відповідній взаємодії з Бучанською міською радою. Відповідно до рішення Бучанської міської ради від 23.06.2016 р. № 530-12-VІІ «Про оптимізацію роботи та реформування комунального підприємства «Бучанське БТІ» була змінена назва підприємства на Комунальне підприємство «Центр технічної інвентаризації та державної реєстрації» Бучанської міської ради (скорочено КП «ЦЕНТР ТІ та ДР» БМР).

Відповідно до рішень Бучанської міської ради від 02.08.2018 р. № 2264-42-VІІ «Про оптимізацію роботи та реформування комунального підприємства «Бучанський центр технічної інвентаризації та державної реєстрації» та від 29.11.2018 р. № 2638-49-VII «Про внесення змін до рішення Бучанської міської ради «Про оптимізацію роботи та реформування комунального підприємства «Бучанський центр технічної інвентаризації та державної реєстрації» була змінена назва підприємства на комунальне підприємство «Бучанський сервіс-центр Документ» (скорочена назва «Бучанський СЦД»).

**Стратегія розвитку КП «Бучанський сервіс – центр Документ» визначає основні напрями діяльності підприємства на найближчі п’ять років. Документ враховує сучасні виклики, стан ринку, зміни у законодавстві та потреби громади.**

**ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА**

Основним видом діяльності підприємства за КВЕД 2010 є **71.11 «Діяльність у сфері архітектури»**, а саме: послуги архітектурні звичайні з виконання технічної інвентаризації нежитлового та житлового нерухомого майна зі створенням планів та креслеників архітектурних у вигляді технічного паспорту об’єкту нерухомого майна для оформлення документації на введення їх в експлуатацію або для реєстрації прав власності; послуги із внесення до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва результатів виконання технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна зі створенням його ідентифікатора, з наданням замовникам робіт витягу (довідки) про внесення до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва результатів виконання технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна; виготовлення дублікатів та копій технічних паспортів; виготовлення висновків щодо розподілу об’єкту нерухомого майна та можливості виділу його частин в окремі об’єкти нерухомого майна; виготовлення довідок про знищення/знесення нерухомого майна.

Цей вид діяльності забезпечує отримання підприємством 87-88 %% чистого доходу від реалізації робіт/послуг. Технічна інвентаризація нерухомого майна виконуються підприємством з початку його діяльності з 2008 року та залишається його основним видом діяльності як на 2026 рік так і на подальші роки. Вона виконуються у відповідності до Порядку проведення технічної інвентаризації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2023 року № 488. Підприємство приймає участь в оформленні технічної документації по завершенню будівництва нерухомого майна в цілому, чи по завершенню якогось окремого його етапу, з метою забезпечення вводу об’єкту будівництва в експлуатацію, для оформлення чи переоформлення в установленому порядку речових прав на нерухоме майно.

З 02 серпня 2021 року на підприємстві здійснюється реалізації вимог Постанови Кабінету Міністрів України від 01.07.2020 р. № 559 «Про реалізацію експериментального проекту щодо запровадження першої черги Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва». Сертифіковані спеціалісти підприємства – техніки з інвентаризації майна ІІ-ї категорії, - вносять до електронного кабінету користувача Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відомості про проведену технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна в порядку, який визначено Постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 р. № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва». З липня 2023 року ця робота виконується з додатковим створенням ідентифікатору об’єкту будівництва.

На ринку робіт з технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна на території Бучанської міської територіальної громади підприємство займає не більше 40 відсотків з виконання робіт з повторної інвентаризації, яка проводиться, як правило, для переоформлення прав власності на раніше побудовані об’єкти для оформлення спадщини або купівлі-продажу, а з виконання робіт з первинної інвентаризації, яка проводиться на новозбудованих об’єктах, - не більше 3 відсотків. Це пов’язане з тим, що забудовники мають у своїх структурах власних експертів з технічної інвентаризації, або користуються послугами приватних БТІ та ФОП-ів. Конкуренцію підприємству на цьому ринку складає також КП «Бучабудзамовник».

Допоміжними видами діяльності підприємства є **96.09 «Надання інших індивідуальних послуг»** та **82.99 «Надання інших допоміжних комерційних послуг».** В результаті надання цих послуг підприємство отримує 12-13%% чистого доходу від реалізації робіт/послуг. Замовниками цих послуг є фізичні та юридичні особи, які звертаються до підприємства за отриманням інформаційних (архівних) довідок щодо документально зафіксованих даних про реєстрацію станом на 01.01.2013 року прав власності фізичних/юридичних осіб на об’єкти нерухомого майна, з одночасним зазначенням ряду технічних характеристик цих об’єктів. Ці довідки необхідні власникам або спадкоємцям нерухомого майна для вчинення компетентними органами нотаріальних та реєстраційних дій з цим нерухомим майном.

На ринку послуг з надання архівних довідок щодо зареєстрованих прав власності станом на 01.01.2013 року на об’єкти нерухомого майна, що розташовані на території міста Буча підприємство займає монопольне становище – 100%.

**ЦІНОУТВОРЕННЯ, КОНКУРЕНТОЗДАТНІСТЬ ТА СТРАТЕГІЧНА МЕТА**

При визначення вартості робіт та послуг підприємство керується Збірником норм часу на роботи та послуги, що виконуються суб’єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна, який затверджено 21.11.2003 р. наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 198 в редакції Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства № 106 від 15.05.2015 р., процентним співвідношенням фактичних адміністративно-управлінських та загально-господарських витрат до виробничої собівартості робіт та мінімальним рівнем рентабельності у розмірі до 10 відсотків. Розцінки конкурентів на ринку робіт з технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна достеменно нам не відомі бо мають виключно договірний характер. За інформацію, що була отримана від замовників, які робили інвентаризацію в приватних БТІ, розцінки на поточну інвентаризацію квартир знаходяться приблизно на одному рівні. Слід зазначити, що в процесі технічної інвентаризації КП «Бучанський СЦД» по кожному об’єкту нерухомого майна формує та забезпечує зберігання інвентаризаційної справи.

На ціноутворення та на перспективи розвитку бізнесу підприємства у 2026-2030 роках будуть негативно впливати наступні чинники: подальше продовження військового стану в Україні, тимчасові позапланові відключення електропостачання, звуження числа платоспроможних замовників, зростання цін на споживчому ринку продуктових та промислових товарів, побутових послуг, тощо, та зростання тарифів на електроенергію, які як зменшують купівельну спроможність населення в цілому, так і збільшують витрати підприємства на утримання та експлуатацію приміщень та інших основних засобів. Ці чинники вимагатимуть підвищення цін на послуги БТІ. Позитивно на збільшення чистого доходу та валового прибутку підприємства та на відповідне зменшення вартості нормо-години впливатиме зростання кількості замовлень з боку Бучанської міської ради, її структурних підрозділів, а також укладання договорів на технічну інвентаризацію із компаніями – забудовниками багатоквартирних житлових будинків. Нажаль, бюджет Бучанської міської територіальної громади є обмеженим та формування його доходної частини має аналогічні проблеми, тому сподіватись на збільшення витрат на технічну інвентаризацію нерухомого майна громади треба з обережністю. Це саме стосується і отримання у майбутньому замовлень від компаній – забудовників багатоквартирних житлових будинків.

З метою збереження конкурентоспроможності на ринку технічної інвентаризації підприємство ставить перед собою завдання планувати свою діяльність як на 2026 рік, так і у перспективі до 2030 року без суттєвого збільшення з 1 січня 2026 року вартості однієї нормо-години на виконання робіт та послуг підприємства, та без перегляду посадових окладів всіх працівників. Підвищення з 1 січня 2026 року посадових окладів та вартості однієї нормо-години на послуги підприємства не відбудеться у зв’язку із різким падінням, починаючи з четвертого кварталу 2024 року, попиту фізичних осіб на проведення повторної технічної інвентаризації нерухомого майна з метою виготовлення нових технічних паспортів для подальшої державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, бо на період дії в Україні військового стану державна реєстрація речових прав на нерухоме майно дозволена на підставі наявності у власників майна любих технічних паспортів, незалежно від дати їх створення. За таких обставин до закінчення військового стану та до повернення в країні раніше існуючих вимог до складання технічних паспортів на нерухоме майно з метою державної реєстрації речових прав на це майно, підприємство вимушене урізати всі свої операційні витрати, а особливо витрати на утримання адміністративно-управлінського персоналу, та капітальні інвестиції щоб не збанкрутитися в умовах тотального падіння доходів. Капітальні інвестиції будуть щорічно направлятись на придбання одного нового комп’ютера або ноутбука замість, тих що експлуатуються на підприємстві 15 років.

За стратегічну мету ставиться зберегти підприємство від банкрутства та досягати щорічно п’яти відсотків зростання основних показників діяльності підприємства.

**Інформація про стан бізнесу підприємства за 2024 – 2025 роки та план розвитку на 2026 – 2027 роки**



Досягнення запланованих на 2026 рік обсягів виконання робіт, а саме збільшення їх обсягу на 14,9 відсотка у порівнянні з фактичним обсягом за 2024 рік, стане можливим у разі збільшення попиту від фізичних та юридичних осіб на роботи з технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна, укладання договорів на технічну інвентаризацію нових житлових, навчальних, медичних та соціально-культурних об’єктів, що будуть зводитись на території Бучанської міської територіальної громади, що має мати місце після закінчення військового стану в Україні.

Оплата праці

Оплата праці на підприємстві здійснюється відповідно до умов Галузевих угод між Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Об’єднанням організацій роботодавців «Всеукраїнська конфедерація роботодавців житлово-комунальної галузі України» та Центральним комітетом профспілки працівників житлово-комунального господарства, місцевої промисловості, побутового обслуговування населення України, що укладаються на відповідні роки (далі Галузева угода), положень колективного договору, штатного розпису підприємства, а також згідно умов контракту з директором підприємства на управління комунальним підприємством. Розрахунок посадових окладів всіх працівників на 2025 рік здійснено відповідно до умов Галузевої угоди на 2023 -2027 роки. При цьому, враховуючи обмежені фінансові можливості підприємства та високий рівень накладних витрат, посадовий оклад директора підприємства, як і у попередні роки, розраховано на 10 відсотків нижче рівня, який передбачає Галузева угода для суб’єктів господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна, а саме зазначеного у додатку 4 до Галузевої угоди. Посадовий оклад головного бухгалтера підприємства розраховано на 25 відсотків нижче рівня, який передбачає додаток 4 до Галузевої угоди. На 2026 рокі перегляд посадових окладів не передбачається. Передбачено на 2026 рік використання працівниками свого права на відпустку без збереження заробітної плати у відповідності до чинного законодавства України.

На 2026 рік заплановано витрати на оплату праці всіх категорій персоналу, виходячи з умови роботи в режимі повної зайнятості, окрім діловода. Оплата праці діловода запланована в розмірі 50 % посадового окладу. При цьому оплата праці діловода та керівників (директора та головного бухгалтера) здійснюватиметься пропорційно до фактично відпрацьованого часу, а оплата праці спеціалістів здійснюватиметься відрядним способом за фактично виконані ними обсяги робіт та послуг згідно встановлених Державним комітетом України з питань житлово-комунального господарства норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України.

Виходячи із обмежених можливостей фінансовим планом на 2026 рік передбачено нараховування щомісячних премій, а саме: спеціалістам до 30 % від посадового окладу, а для АУП розмір премії становить в середньому 10 відсотків від посадового окладу. Фактична виплата премій здійснюватиметься відповідно до умов преміювання при наявності фінансових ресурсів. Згідно контракту на управління підприємством директор за наявності фінансових можливостей отримає при виході у щорічну основну відпустку матеріальну допомогу на оздоровлення у розмірі середньомісячного заробітку.

Фонд оплати праці тис. гривень



Зменшення планового фонду оплати праці у 2026 році на 5,7 % у порівнянні із плановим фондом на 2025 рік зумовлено зменшенням запланованого на 2026 рік обсягу чистого доходу на 10,3 % у порівнянні із плановим обсягом чистого доходу на 2025 рік та відповідним зменшення обсягу адміністративних витрат та інших операційних витрат в частині витрат на оплату праці керівника та адміністративно-управлінського персоналу

Фінансові зобов’язання підприємства

Підприємство не мало, не має фінансових зобов’язань перед кредитними та фінансовими організаціями та установами та не планує їми користуватись у майбутньому також.

Інформація щодо отримання бюджетних коштів

Підприємство не користувалось бюджетними коштами у 2021 – 2025 роках та не планує їх отримання у майбутніх роках.

**Стратегічні завдання та цілі розвитку на період до 2030 року**

* **Покращення рентабельність діяльності підприємства – збільшення прибутковості за рахунок оптимізації бізнес-процесів та зростання обсягів надання послуг;**
* **Прийняття архіву інвентаризаційних справ Бучанської територіальної громади від інших БТІ, які зберігають справи по Бучанській громаді. Така можливість значно підвищить обсяги робіт, зріст клієнтів та прибуток;**
* **Покращення іміджу – формування позитивного образу підприємства та підвищення впізнаваності серед населення та партнерів, шляхом розміщення інформації про діяльність підприємства у ЗМІ, а також з використанням реклами наших послуг;**
* **Зростання лояльності клієнтів – залучення та утримання споживачів через підвищення якості послуг;**
* **Запуск нових послуг, що відповідають потребам ринку (зокрема, землевпорядні роботи), а саме: розроблення технічної документації щодо встановлення меж земельних ділянок; виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;** **внесення змін до Державного земельного кадастру; виготовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельних ділянок; а також: виготовлення будівельних паспортів та іншої містобудівної документації;**
* **Підвищення якості обслуговування шляхом постійного підвищення кваліфікації спеціалістів, обмін досвідом з колегами та залучення нових кадрів.**

**Проблеми, які необхідно вирішити у майбутньому**

* **Конкуренція з боку приватних БТІ, які застосовують демпінгову цінову політику та не є платниками ПДВ;**
* **Зниження платоспроможності населення через воєнні дії та економічні виклики;**
* **Необхідність адаптації до змін у законодавстві, зокрема скасування Господарського кодексу та ліквідації комунальних підприємств з можливим переходом у формат ТОВ;**
* **Врахування подальших змін у законодавстві щодо функціонування комунальних підприємств.**

**Фактори, які допоможуть досягнути стратегічні цілі**

* **Наявність висококваліфікованих сертифікованих експертів зі значним досвідом роботи;**
* **Наявність у підприємства архіву інвентаризаційних справ на більшість об’єктів нерухомого майна, розташованих у м. Буча;**
* **Налагоджені зв’язки з органами місцевого самоврядування;**
* **Впізнаваність підприємства у Бучанській територіальній громаді.**

**Очікувані результати та висновки**

* **Зростання рентабельності підприємства щонайменше на 25% до 2030 року;**
* **Формування сучасної та доступної системи архівного зберігання документації;**
* **Розширення спектру послуг та вихід на нові сегменти ринку;**
* **Зміцнення довіри громади та партнерів до підприємства;**
* **Підвищення конкурентоспроможності у порівнянні з приватними БТІ;**
* **Реалізація цієї стратегії дозволить КП «Бучанський сервіс – центр Документ» зберегти та зміцнити позиції на ринку, забезпечити стабільний розвиток, а також підвищити якість надання послуг для мешканців громади.**

**Виконавець:**

**Головний бухгалтер**

**КП «Бучанський СЦД» Сергій Блізнюк**