



Вих. №301-09/2019 від 30.01.2019 р.

**Фінансова модель
забезпечення витратної частини
економічної гарантії безспірності вчинення нотаріальних дій**

Постановка задачі

Створити модель забезпечення фінансової складової економічної гарантії безспірності вчинення нотаріальних дій приватним нотаріусом (далі – Фінансова модель), яка буде відображати основні фінансові параметри, доходи, витрати, прибуток і даватиме можливість прогнозувати зміни при зміні вхідних параметрів.

Методика рішення

Фінансова модель була розділена на три частини з різними підходами.

Для видаткової частини був застосований метод прямого моделювання зі створенням усередненої нотаріальної контори і розрахунком витрат, виходячи із загальних витратних статей з усередненою по регіонах України вартістю.

Для прибуткової частини був застосований метод скоригованих статистичних значень. Зі статистики було взято кількість дій на нотаріуса по Україні в цілому, скориговано за основними статтями за прикладом однієї області (для перенесення середніх значень в медіанні) та помножено на усереднену по Україні вартість вчинення основних нотаріальних дій.

Для нематеріальної частини був узятий метод сценарного-імовірнісного моделювання. Були змодельовані основні сценарії нематеріальних витрат середнього нотаріуса і їх фінансовий результат наведено згідно прогнозованої ймовірності такого сценарію, згідно з отриманою статистикою.

Всі значення по можливості приведені в медіанах. Там, де така можливість була відсутня, наведені звичайні середні значення.

Для спрощення моделі статистичні показники відхилень і дисперсій не розраховувалися.

Модель

Видаткова частина

41 323

Оренда

12 056

Помічник	10 248
Держбланки та реєстр	6 804
Амортизація	6 789
Витратні	1 340
Участь в судових процесах	1000
Ліцензії на програмні продукти	973
Сигналізація	754
Архів	750
Навчання	400
Страховка	208
Дохідна частина	79 932
Відчуження нерухомості	20 285
Підписи	19 103
Спадкування	10 649
Довіреності	9 592
Відчуження землі	6 242
Спадкові справи	3 671
Фотокопії	2 957
Договори оренди	1 533
Заповіти	1 472
Іпотека	1 150
Застава	1 127
Виконавчі написи	797
Переклади	622
Заборони відчуження	601

Відчуження транспортних засобів	97
Позики	30
Зняття заборон	4
Нематеріальна частина	5 164
Повна матеріальна відповідальність	1 667
Безкоштовні послуги малозабезпеченим верствам населення	3 497
Прибуток нотаріуса до оподаткування	33 445
Податки	12 445
ЄСВ (22%)	7358
НДФО (18%)	4696
ВЗ (1,5%)	391
Прибуток нотаріуса після оподаткування	21 000

Видаткова частина

Для розрахунку видаткової частини була використана модельна нотаріальна контора, на якій були розраховані всі статті витрат.

Розрахунки були перевірені опитуванням нотаріусів у 15 областях України з усередненням результатів.

Стаття витрат	Витрати на місяць, грн
Оренда	12 056
Помічника	10 248
Держбланки і реєстр	6 804

Амортизація	6 789
Витратні	1 340
Участь в судових процесах	1000
Ліцензії на програмні продукти	973
Сигналізація	754
Архів	750
Навчання	400
Страховка	208
Всього	41 324

Помічник

		Розрахунково	Опитування
Помічник		10 248	10 252
Зарплата помічника	грн/міс	8 400	
ЄСВ	грн/міс	1 848	

Більшість нотаріусов мають одного помічника.

Оренда і комунальні

		Розрахунково	Опитування
Оренда		12 056	
Вартість оренди		9 042	9 211
Площа	м2	29	
Вартість метра	грн/м2	312	
Комунальні	грн/мес	3 014	3 033

У середнього нотаріуса офіс з двох кімнат до 30 м², з середньою орендною ставкою 312 грн / м². Комунальні становлять третину від оренди і рознесені по році рівномірно, фактично велика їх частина сплачується в опалювальний сезон.

Архів

		Розрахунково	Опитування
Архів	грн/міс	750	750

У вартість архіву включено архівні папки, послуги прошивання та металічна шафа для зберігання.

Сигналізація

		Розрахунково	Опитування
Сигналізація	грн/міс	754	754

У вартість сигналізації включена охоронна сигналізація (450 грн), пожежна сигналізація (300 грн) і оновлення батарей для них. Послуги зі встановлення сигналізації включені в початковий ремонт.

Страховання

		Розрахунково	Опитування
Страховка	грн/міс	208	208

Послуги обов'язкового страхування варіюються від 1500 до 3000 грн в рік.

Ремонт, меблі та оргтехніка

		Розрахунково	Опитування
Вартість ремонту	грн	205 700	205 700
Періодичність	міс	60	

Амортизація в місяць

грн/міс

3 428

У вартість ремонту входять металеві двері (12 000 грн), металеві ролети або решітки на вікна (5 500 грн), встановлення сигналізації та косметичний ремонт приміщення.

За умовами розрахунку передбачається, що ремонт потрібно оновлювати раз в п'ять років, тому його вартість рознесена на 60 місяців.

		Розрахунково	Опитування
Меблі та оргтехніка		121 000	123 933
Столи	грн	10 000	
Крісла	грн	11 000	
Інше	грн	40 000	
Комп'ютери	грн	50 000	
Ксерокс/сканер/принтер	грн	10 000	
Строк використання	міс	36	
Амортизація в місяць	грн/міс	3 361	

В меблі включені два робочих столи, шість стільців для відвідувачів і два для нотаріуса і його помічника, три комп'ютери (один для зв'язку з реєстром), металеві та звичайні шафи та інші меблі, а також МФУ.

За умовами розрахунку передбачається, що оргтехніку і меблі потрібно оновлювати раз в три роки, тому її вартість рознесена на 36 місяців рівномірно. Загальна амортизація ремонту, меблів і оргтехніки становить 6789 грн.

Витратні

		Розрахунково	Опитування
Витратні		1340	1 468
Папір	грн/міс	840	

коробок в місяць	шт	2
вартість коробки	грн	420
Заправка принтера	грн/міс	500
заправок в місяць	шт	1
вартість заправки	грн	500

У витратні матеріали включені два ящика паперу і одна заправка принтера в місяць.

Держбланки і реєстр

		Розрахунково	Опитування
Держбланки і реєстр	грн/міс	6 804	
бланків в день	шт	5	
Варість бланку	грн	18	
Варість бланків	грн/міс	1 980	1 923
Варість реєстру	грн/міс	4 824	4 406

Кількість і вартість бланків розрахована, виходячи з того, що нотаріус у середньому витрачає 5 бланків в день, що збігається з даними опитування. Вартість реєстру була розрахована виходячи з кількості нотаріальних дій, що вимагають доступу до реєстру, і розцінок на доступ.

	Дій в місяць на нотаріуса	Реєстр	Сума
Довіреності	23,2	39	906
Спадкування	6,6	240	1 587
Відчуження нерухомості	6,3	240	1 510

Спадкові справи

3,4

240

821

4 824

Ліцензії на програмні продукти

		Розрахунково	Опитування
Ліцензії	грн/міс	973	
Електронний підпис	грн	1 000	674
Інше ліцензійне ПЗ	грн	10681	10 681

Вартість електронних підписів і ліцензійного ПЗ взята з опитування нотаріусів як загальна сума в рік. У неї входить оновлення підписів, покупка антивіруса і підтримка ліцензійного офісу та операційної системи на всіх комп'ютерах контори. Також деякі нотаріуси включили в цей розділ купівлю програм для перевірки ID-паспортів.

Навчання

		Розрахунково	Опитування
Навчання	грн/міс	400	404
Навчання в рік	грн	4800	

Вартість навчання взята згідно з фактичним опитуванням нотаріусів. У неї включається 2-4 заходи з підвищення професійного рівня на рік, включаючи витрати на поїздки, якщо ці заходи безкоштовні.

Участь в судових процесах

		Розрахунково	Опитування
--	--	--------------	------------

Участь в судових процесах також взято за фактичними даними нотаріусів. Цифри сильно відрізняються для різних областей, частина нотаріусів їх зовсім не враховує, але для інших вони становлять від 5000 до 20000 на рік.

Дохідна частина

Дохідна частина була порахована як кількість нотаріальних дій, помножена на середню вартість вчинення нотаріальної дії в Україні, згідно з опитуванням нотаріусів.

Нотаріальна дія	Дохід, грн/міс
Відчуження нерухомості	20 285
Підписи	19 103
Спадкування	10 649
Довіреності	9 592
Відчуження землі	6 242
Спадкові справи	3 671
Фотокопії	2 957
Договори оренди	1 533
Заповіти	1 472
Іпотека	1 150
Застави	1 127
Виконавчі написи	797
Переклади	622
Заборони відчужень	601
Відчуження транспортних засобів	97
Позики	30
Зняття заборон	4

Всього
79 932

Коротка назва	По Україні в цілому на нотаріуса	Коефіцієнт середнє/медіана	Дій на нотаріуса з поправкою на медіану	Ціни в Україні (середні)	Виручка в Україні в цілому на нотаріуса в місяць (медіана)
Підписи	746,5	0,82	608,41	376,79	19 103,45
Фотокопії	687,0	0,85	580,96	61,07	2 956,67
Довіреності	278,8	0,78	216,31	532,14	9 592,46
Відчуження нерухомості	75,5	0,69	52,23	4 660,71	20 284,61
Спадкування	79,3	0,56	44,45	2 875,00	10 649,20
Спадкові справи	41,0	1,00	41,04	1 073,21	3 670,67
Інші договори	27,9	1,00	27,91		0,00
Переклади	25,6	1,00	25,63	291,07	621,65
Заповіти	19,7	0,83	16,38	1 078,57	1 472,45
Відчуження землі	35,8	0,46	16,33	4 587,50	6 241,74
Договори оренди	7,0	1,00	7,04	2 611,54	1 532,63
Заборони відчуження	6,2	1,00	6,21	1 162,50	601,26
Застави	5,0	1,00	4,98	2 714,29	1 127,21
Виконавчі написи	3,0	1,00	3,02	3 166,67	797,08
Смерть подружжя	0,9	1,00	0,86		0,00
Інше рухоме майно	0,7	1,00	0,66		0,00
Відчуження ТЗ	0,6	0,73	0,44	2 632,14	96,77

Позики	0,2	1,00	0,16	2 253,57	30,15
Управління нерухомістю	0,1	1,00	0,07		0,00
Приватизація	0,0	1,00	0,04		0,00
Зняття заборон	0,0	1,00	0,03	1 492,86	4,00
Іпотека	3,5	1,00	3,50	3 946,43	1 149,56
Протести на векселі	0,0	1,00	0,01		0,00
Інше	5,3	1,00	5,31		0,00
Всього					79 931,58

Розрахунок заснований на відкритих даних щодо кількості нотаріусів і нотаріальних дій в Україні за 2018 рік, який опублікований на сайті Мін'юсту (<https://minjust.gov.ua/m/zvit-pro-robotu-derjavnih-ta-privatnih-notariusiv>).

Після обговорення було вирішено, що безпосередньо ці дані застосовувати не можна, адже в усереднених даних, розрахованих за формулою (загальне число справ / кількість активних нотаріусів) є спотворення, пов'язані з тим, що в невеликої частини нотаріусів є значна кількість справ, що потрапляють до них монопольно. Йдеться про нотаріусів при банках, пунктах реєстрації автомобілів, нерухомості або землі. Це значно спотворює картину доходів середнього нотаріуса.

Щоб уникнути цього спотворення, було прийнято рішення перейти від середнього значення справ на нотаріуса до медіані. Медіана – показник, який дає значення, при якому у половини нотаріусів буде більше справ, а у половини менше, і буде більш відповідати логіці розрахунку.

На жаль, у відкритому доступі немає статистики по кожному окремому нотаріусу, і перерахунок довелося робити опосередковано. Були отримані дані по 61 нотаріусу Кіровоградської області, розрахована медіанна кількість справ і коефіцієнти співвідношення середнє / медіана застосовані до України в цілому. Там, де не було медіанних даних, були прийняті середні.

Остаточна формула виглядає так:

Дохід по групі справ = Справ в середньому по Україні на нотаріуса * Коефіцієнт середнє / медіана * Середня ціна справи по Україні.

Розцінки по Україні за групами справ були взяті з опитування нотаріусів, проведеного по всіх областях, і наведені в таблиці.

За тими групами, де не вдалося вивести середню ціну, чи справи були дуже різноманітні для об'єднання ціни, дохід не розраховувався.

Також не брався до уваги 1% від суми землі або майна, всюди в цьому випадку бралася ціна з умови «не менше, ніж».

Таким чином, дохідна частина розрахована, виходячи з максимально консервативних принципів, і в більшості випадків буде скоріше більше, ніж менше.

Нематеріальна частина

Нематеріальна стаття	Сума
Безкоштовні послуги малозабезпеченим верствами населення	3 497
Повна матеріальна відповідальність	1 667
Всього	5 164

Повна матеріальна відповідальність

Анонімне опитування нотаріусів показало, що в середньому раз в три роки нотаріус отримує до відшкодування претензію на суму до 2,5 тисяч доларів.

Середня сума претензій до нотаріуса	грн	60 000
Частота претензій	років	3
Амортизація претензій	грн/міс	1 667

Безкоштовна робота з малозабезпеченими верствами населення

В середньому нотаріус до 7 годин на місяць витрачає на безкоштовну роботу з малозабезпеченими верствами населення.

Безкоштовних послуг	год	7
Робочих годин в місяці	год	160
Дохід в місяць	грн	79 932

Вартість години, за альтернативними витратами	грн/год	500
Вартість безкоштовних послуг	грн/міс	3 497

Вартість таких безкоштовних послуг розрахована за методом альтернативних витрат, виходячи із загального доходу нотаріуса і кількості його робочих годин.

Заборона займатися іншою діяльністю

Оскільки нотаріус оптимальним чином використовує свою кваліфікацію і досвід як засіб доходу, ми не можемо підібрати іншу діяльність, яка б приносила сторонній дохід без істотних витрат на перенавчання, ліцензування та додатковий маркетинг. Проте діяльність нотаріуса можна порівняти з подібними за кваліфікацією і вимогах спеціальностями.

Порівняння з іншими спеціальностями

Для порівняння з іншими аналогічними спеціальностями має сенс взяти районного суддю, що пройшов переатестацію, партнера невеликої юридичної фірми або адвоката з середньою практикою поза Києвом.

Усі ці види діяльності за часом, витраченим на навчання, глибиною сертифікації та регулювання діяльності схожі на нотаріуса.

Середній районний суддя отримує 48 250 грн. + вислугу до 80% від службового окладу, що становить 86 850 грн.

Це в 2,6 рази вище, ніж у середнього нотаріуса.

Щодо адвокатів немає ніяких достовірних даних.

Проте, на думку джерел ринку, середній адвокат заробляє близько 3800 доларів на місяць, тобто 95 000 гривень, що майже в три рази вище середнього нотаріуса. (Всі суми подано до сплати податків).

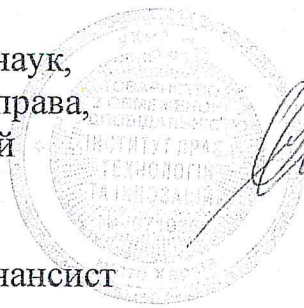
ВИСНОВКИ

В результаті цього дослідження можна зробити висновок, скільки в середньому витрачає український нотаріус на підтримку своєї діяльності. Кожен нотаріус може підставити у вищевказану формулу свої цифри витрат, індивідуального навантаження та отримати вартість нотаріальних дій, яка забезпечить виконання нормативних вимог щодо збереження нотаріальної таємниці, утримання приміщення, архіву тощо, а також гарантуватиме безспірність нотаріального процесу.

При аналізі та пошуку оптимальної фінансової моделі для нотаріусів потрібно враховувати, що нотаріус – спеціаліст високого рівня відповідальності і ризику, нотаріальна діяльність несе соціальне навантаження, адже нотаріат виконує правозахисну роль, від імені держави гарантує законність правочинів. Будь-яка цінова конкуренція та нестабільність може порушити існуючий зараз баланс у сфері оплати нотаріальних дій, а отже, негативно вплинути на захист прав фізичних та юридичних осіб.

З урахуванням отриманих розрахунків можливо зробити додатковий висновок, що у значної більшості професійного середовища нотаріусів цінова політика є заниженою і потребує певної кореляції з метою приведення у відповідність до очікувань суспільства щодо отримання безспірних нотаріальних дій, убезпечення від ризиків та надання гарантій захисту майнових та немайнових прав.

Докторка юридичних наук,
директорка Інституту права,
технологій та інновацій



О. Е. Сімсон

Залучений експерт, фінансист

Д. І. Бабаєв