

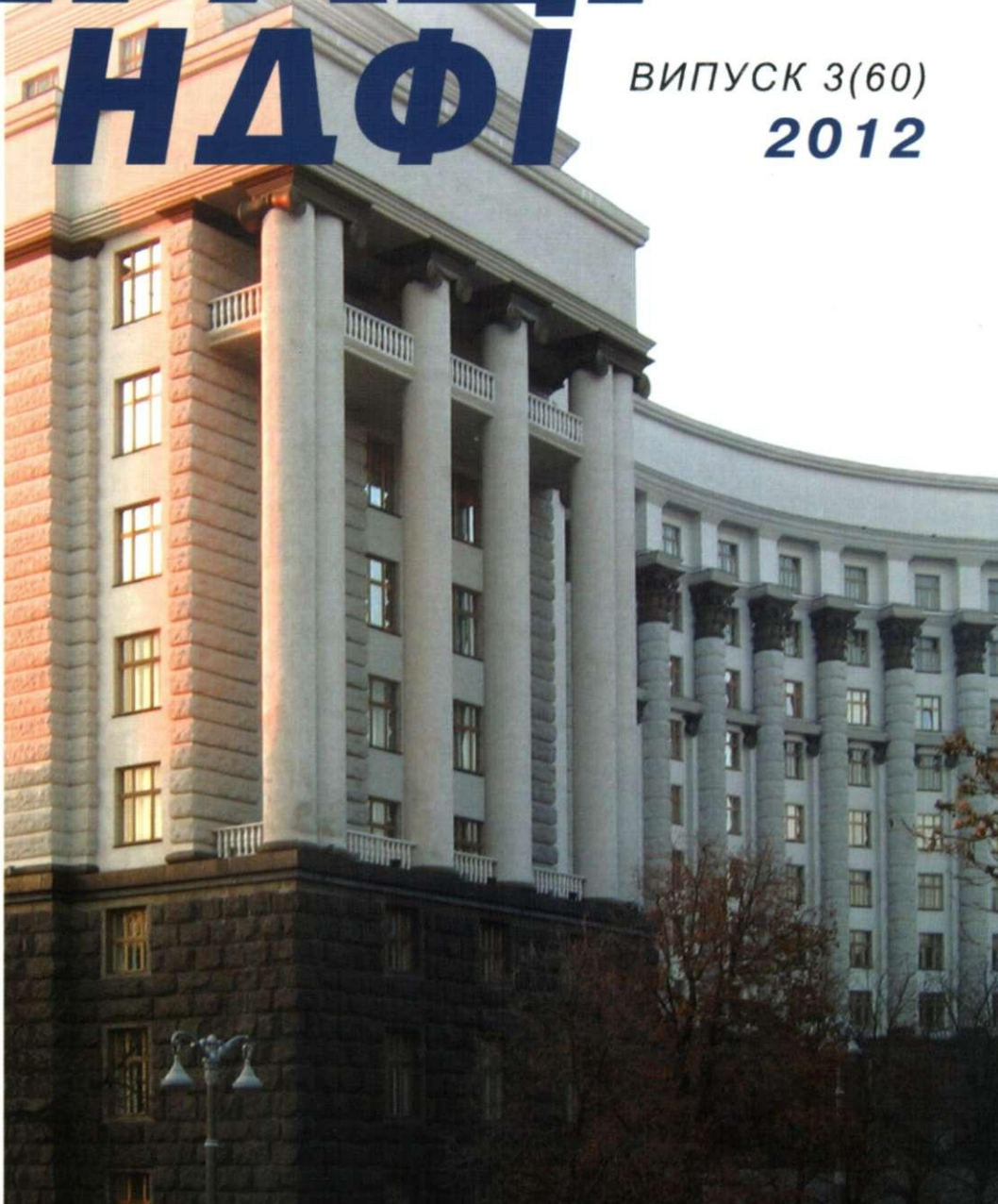
**МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ  
АКАДЕМІЯ ФІНАНСОВОГО УПРАВЛІННЯ  
НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ФІНАНСОВИЙ ІНСТИТУТ**



**НДФІ**

# **НАУКОВІ ПРАЦІ НДФІ**

**ВИПУСК 3(60)  
2012**





МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ  
АКАДЕМІЯ ФІНАНСОВОГО УПРАВЛІННЯ  
НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ФІНАНСОВИЙ ІНСТИТУТ

# НАУКОВІ ПРАЦІ НДФІ

НАУКОВИЙ ЗБІРНИК  
Заснований у червні 1996 р.  
Київ

ВИПУСК 3 (60)  
2012

## З М І С Т

### СТРУКТУРНА ПЕРЕБУДОВА ЕКОНОМІКИ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ

<i>Либанова Э. М.</i> Проблемы государственных финансов в условиях демографического старения Украины .....	4
<i>Єфименко Т. І.</i> Перспективи реформування фіскального простору місцевих бюджетів .....	20
<i>Власюк О. С.</i> Забезпечення фінансової безпеки як пріоритет модернізації фінансової політики України .....	33
<i>Вишневський В. П., Дасів А. Ф.</i> Організаційне забезпечення інтегрованої системи супроводження бюджетного процесу .....	40
<i>Лысенко Ю. Г., Захарченко В. Ю.</i> Предпосылки применения информационно-аналитических систем управления экономической безопасностью .....	44
<i>Амоша О. І., Петенко І. В.</i> Пріоритети розвитку депресивних регіонів .....	50
<i>Блудова Т. В., Горохова О. М.</i> Вплив структурних трансформацій у промисловості на економічну безпеку держави .....	57
<i>Двігун А. О., Дацко О. І.</i> Бюджетна політика у сфері вищої освіти як чинник розвитку конкуренції на ринку освітніх послуг України .....	65
<i>Остенда О.</i> Особливості розвитку сільських районів внаслідок політичних перетворень у Польщі .....	76
<i>Басюркіна Н. Й.</i> Особливості розвитку інтеграційних процесів в агропродовольчому секторі України .....	79
<i>Буркальцева Д. Д.</i> Оптимізація державної політики забезпечення економічної безпеки регіонів України у післякризовий період .....	87
<i>Єфіменко А. М.</i> Роль політичних інститутів у формуванні економічної безпеки держави .....	94
<i>Навроцька Н. А.</i> Зміст процесів економічної глобалізації .....	97
<i>Тімарцев О. Ю.</i> Вплив реформування податкової системи на динаміку податкових надходжень Запорізької області .....	103
<i>Кицюк І. В.</i> Фактори підвищення конкурентоспроможності регіонів у процесі модернізації держави .....	111
<i>Сердюк О. С.</i> Альтернативні підходи до реструктуризації вугільної галузі України .....	115
<i>Чумак О. В.</i> Конкурентоспроможність регіонів та інвестиційна політика у системі забезпечення економічної безпеки держави .....	122

## МОДЕЛЮВАННЯ БЮДЖЕТНОЇ ПОЛІТИКИ В ПРОЦЕСІ СТРУКТУРНОЇ ПЕРЕБУДОВИ ЕКОНОМІКИ

<i>Лена Р. М., Дворниченко М. В.</i> Інформаційні технології інтегрованої системи супроводження бюджетного процесу. . . . .	125
<i>Туниця Т. Ю., Ходико Д. І.</i> Державне регулювання розподілу прав на викиди парникових газів як інструмент екологічно ефективних бюджетних інвестицій . . . .	129
<i>Бояр А. О.</i> Напрями трансформації бюджетної системи України в умовах європейської інтеграції. . . . .	134
<i>Дацко О. І.</i> Трансформація податкової системи України та тенденції податкових надходжень . . . . .	138
<i>Деркач І. О., Шагарова В. М.</i> Імітаційна модель бюджетного процесу великого міста. . . . .	149
<i>Аблязова Е. З.</i> Модель податку на нерухомість та умови її реалізації в Україні . . . . .	154
<i>Коршикова О. А.</i> Особливості складання звіту про фінансовий стан відповідно до вимог МСФЗ . . . . .	157

## ПРОГРАМУВАННЯ СТРУКТУРНО-ІНСТИТУЦІОНАЛЬНИХ ЗРУШЕНЬ НА ІННОВАЦІЙНИХ ЗАСАДАХ

<i>Блудова Т. В., Кулик А. Б.</i> Концептуальні положення взаємодії малих інноваційно орієнтованих підприємств у процесі соціально-економічного розвитку регіону . . . .	164
<i>Бражнікова Л. М., Белякова О. В.</i> Формування основних засад державного впливу на розвиток ринку екологічно чистих товарів промислового регіону . . . . .	171
<i>Кондрашихін А. Б.</i> Інноваційні засади соціально-економічного розвитку регіону: структурно-інституціональний аспект . . . . .	177
<i>Осецький В. А.</i> Інноваційно-інвестиційний вектор соціально-економічного розвитку: регіональний аспект. . . . .	183
<i>Прушківський В. Г., Бурма С. І.</i> Особливості реструктуризації промислового комплексу регіону на засадах інноваційної моделі розвитку економіки . . . . .	186
<i>Рыбинцев В. А., Казак А. Н., Рыбинцев Е. В.</i> Оценка социальных последствий реализации инвестиционных проектов. . . . .	192
<i>Семенов А. К., Митрофанов В. И.</i> Институциональные изменения финансово-экономической модели через ссудно-кредитное влияние и устоявшиеся региональные особенности аграрного сектора . . . . .	197
<i>Біленко Д. В.</i> Методологічні основи управління інноваційним розвитком університетських комплексів . . . . .	209
<i>Магар Н. Г., Гузенко О. П.</i> Інновація та ринок праці як напрям розвитку соціально-економічного сектору регіонів . . . . .	213
<i>Парасоцкая Н. Н.</i> Инновационная стратегия организации: непрофильные активы . . . . .	216
<i>Токар В. В.</i> Структурно-інституційна трансформація на основі інноваційно-інвестиційної діяльності в реальному секторі економіки як чинник зміцнення економічної безпеки України . . . . .	225
<i>Волбуєва Т. А.</i> Внутрішньогосподарський контроль: проблеми ідентифікації та напрями розвитку системи. . . . .	228

<i>Гершуненко Ю. О.</i> Інноваційний чинник розвитку виробничо-експортного потенціалу.....	231
<i>Хавер В. М.</i> Дослідження розподілу інвестицій за етапами реалізації інноваційного проекту .....	237
<b>Список авторів</b> .....	244

---



---



---

#### РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

**Єфименко Т. І.**, чл.-кор. НАН України, д. е. н., професор (*головний редактор*);  
**Лондар С. Л.**, д. е. н., професор (*заступник головного редактора*);  
**Соколовська А. М.**, д. е. н., професор (*заступник головного редактора*);  
**Терещенко Г. М.**, к. е. н., с. н. с. (*відповідальний секретар*);  
**Буковинський С. А.**, к. е. н.; **Власюк О. С.**, чл.-кор. НАН України, д. е. н., професор;  
**Гаврилюк О. В.**, д. е. н., професор; **Гайдай М. Г.**, к. е. н., доцент; **Гасанов С. С.**, к. е. н., доцент;  
**Дьяченко Я. Я.**, д. е. н., професор; **Затонацька Т. Г.**, к. ф.-м. н., доцент; **Крупка М. І.**, д. е. н.,  
професор; **Кудряшов В. П.**, д. е. н., професор; **Іваницька О. М.**, д. н. д. у., доцент; **Леоненко П. М.**,  
д. е. н., професор; **Ловінська Л. Г.**, д. е. н., професор; **Лютий І. О.**, д. е. н., професор; **Мельник В. М.**,  
д. е. н., доцент; **Міщенко В. І.**, д. е. н., професор; **Олейнікова Л. Г.**, к. е. н.; **Павлюк К. В.**, д. е. н.,  
доцент; **Плескач В. А.**, д. е. н., професор; **Полозенко Д. В.**, д. е. н., професор; **П'ятаченко Г. О.**,  
к. е. н., професор; **Рядно О. А.**, д. т. н., професор; **Юринець В. Є.**, д. ф.-м. н., професор;  
**Чумакова І. Ю.**, к. е. н., доцент; **Чухно А. А.**, акад. НАН України, д. е. н., професор

---

Згідно з постановою ВАК України від 8 вересня 1999 р. № 01-05/9 даний збірник віднесено до наукових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата наук (Перелік № 2, розділ "Економічні науки")

---

*Рекомендовано до друку Вченою радою  
Академії фінансового управління Міністерства фінансів України  
(Протокол № 8 від 19 жовтня 2012 р.)*

---

Представлено результати досліджень з питань забезпечення фінансової безпеки, інноваційного розвитку фінансової системи, інституціональної трансформації, підвищення ефективності інвестиційної політики.

Для працівників органів державної влади та управління, науковців, підприємців, аспірантів і студентів економічних спеціальностей вищих навчальних закладів.

---



---

Редакційна колегія не завжди поділяє позицію авторів.

Автори несуть повну відповідальність за достовірність та повноту викладу матеріалу, що публікується.

Матеріали, надруковані у збірнику, є власністю академії, захищені міжнародним та українським законодавством і не можуть бути відтворені у будь-якій формі без письмового дозволу видавця.

Редакція залишає за собою право на скорочення та редагування авторських текстів.

© Автори, 2012

© ДННУ "Академія фінансового управління", 2012

## МОДЕЛЬ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ ТА УМОВИ ЇЇ РЕАЛІЗАЦІЇ В УКРАЇНІ

*Розглянуто модель податку на нерухомість, охарактеризовано основні його елементи, а також визначено показники, які слід враховувати при впровадженні зазначеного податку в Україні.*

**Ключові слова:** податок на нерухомість, модель, місцеві бюджети.

Податки є необхідною ланкою економічних відносин у суспільстві з часу виникнення держави, розвиток та зміна форм якого завжди супроводжуються реформуванням податкової системи. У сучасному суспільстві податки – основне джерело доходів держави. У податковій системі будь-якої країни особливе місце посідають податки, об'єктом яких є нерухоме майно. Система майнових податків в Україні не відповідає фіскальним та регулюючим цілям їх стягування, що насамперед пов'язано з недоліками механізмів їх реалізації.

Дослідження у сфері оподаткування, представлені в науковій літературі такими авторами, як І. І. Янжул, Д. П. Боголепов, П. М. Кутлер, Т. Ф. Юткіна, Д. Г. Черник, В. Г. Князев, В. В. Петті, А. Сміт, Т. Котлер, Т. Коупленд, Дж. Мурін, Г. Харрісон.

Метою статті є розроблення теоретичних питань побудови раціональної системи оподаткування нерухомості з урахуванням як економічних інтересів держави, так і платника податків.

Модель будь-якого податку – це умовна схема, що являє собою опис певних об'єктів та надання їхніх характеристик.

Щодо податку на нерухомість, то його модель передбачає реалізацію підходів до процесу встановлення його елементів та організації стягування податку. Податок на нерухомість повинен виконувати такі функції:

- фіскальну. Податок на нерухомість здатен забезпечити необхідний та стабільний рівень надходжень до місцевих бюджетів, оскільки саме нерухоме майно є найбільш стабільним об'єктом оподаткування порівняно з іншими видами активів.
- стимулюючу. Створення ефективного механізму нарахування та стягнення податку на нерухомість сприятиме збільшенню обсягів інвестицій у технічне переоснащення виробництва, ефективному використанню об'єктів нерухомості, розвитку ринкових відносин у сфері нерухомості.
- соціальну. Встановлення вищих ставок за більш цінну та краще розташовану нерухомість розподіляє податковий тягар справедливніше, ніж інші види податкових платежів [1].

Концепція податку базується на таких принципах:

- простота та прозорість системи оподаткування об'єктів нерухомості;
- об'єктом оподаткування є земельні ділянки, будівлі, що розміщені на них, а також інші об'єкти нерухомості;
- справедливість розподілення податкового тягара;
- зрозуміла система податкових пільг та стимулів.

Враховуючи зазначені принципи, можна побудувати модель податку на нерухомість [2]. Основними елементами моделі податку на нерухомість є такі:

1. Регулювання капіталізації нерухомості. Проблема забезпечення житлом в Україні є однією з найгостріших соціальних проблем. Сьогодні в черзі на отримання нового житла перебуває близько 1,5 млн українських сімей. Реальні ж можливості поліпшити свої житлові умови щороку мають у середньому лише 1,5–2 % сімей. При збереженні такої тенденції термін очікування нового житла становитиме щонайменше 50 років. Введення податку на нерухомість сприятиме обмеженню спекулятивних доходів, зниженню цін і за таких обставин збільшенню попиту тих верств населення, які нині не можуть придбати житло.

2. Справедливе оподаткування. Україна є одним зі світових лідерів за рівнем диференціації доходів і статків населення; для неї характерна значна матеріальна нерівність між громадянами. Водночас в іноземних країнах співвідношення між багатими та бідними ре-

гулюється шляхом застосування гнучкої системи оподаткування, у тому числі податку на нерухомість (це не характерно для пострадянських країн).

3. З метою реалізації принципу відповідності бази оподаткування реальній вартості об'єктів нерухомості необхідно проводити їх переоцінку через три-п'ять років, що відповідає світовій практиці.

4. Податок на нерухомість слід віднести до місцевих податків. Податок приносить значний дохід у місцеві бюджети. Правомірність закріплення зазначеного податку на місцевому рівні зумовлена стабільністю надходжень, рівномірністю розподілення та низькою мобільністю бази оподаткування, можливістю органів місцевого самоврядування впливати на його розмір. У зв'язку з цим повноваження щодо оцінки вартості податку повинні бути зосереджені на місцевому рівні, а державні органи влади мають надавати лише технічну допомогу.

5. Об'єкт оподаткування – житлові будинки та їх частини (квартири), житлові будинки садибного типу.

6. Суб'єкт оподаткування. Доцільним є запровадження єдиного податку на нерухомість, відмінну від земельної ділянки, для фізичних і юридичних осіб. При цьому платниками податку мають бути лише власники, а не користувачі.

7. База оподаткування об'єктів житлової нерухомості, яка перебуває у власності юридичних осіб, обчислюється такими особами самостійно, виходячи з житлової площі об'єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на такий об'єкт.

8. Важливою проблемою введення податку на нерухомість є розроблення методики масової оцінки об'єктів нерухомості. На державному рівні повинна ухвалюватися Методика оцінки об'єктів нерухомості для цілей оподаткування, яка містить принципи, формули та методи оцінки, а на місцевому рівні – Положення про оцінку, розроблену на базі Методики, яка відображає стан ринку нерухомості певного регіону [3].

9. Ставки оподаткування доцільно встановити на рівні 1 % від бази оподаткування. Податковим кодексом України передбачається введення податку на нерухомість відповідно до наведених у таблиці умов.

Таблиця

Умови оподаткування житлової нерухомості

Нерухомість	Площа, м <sup>2</sup>	Ставка оподаткування, % мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року
Квартира	Не перевищує 120	0
Житловий будинок	Не перевищує 250	0
Квартира	Не перевищує 240	1
Житловий будинок	Не перевищує 500	1
Квартира	Перевищує 240	2,7
Житловий будинок	Перевищує 500	2,7

Складено автором.

10. Пільги слід надавати щодо об'єктів (типів нерухомості), а не платників податків. При встановленні ставок податку на нерухомість недоцільно розмежовувати платників податків на фізичних та юридичних осіб, оскільки виникає необхідність перереєстрації нерухомості з організацій на громадян. Податкові пільги можуть різнитися залежно від цілей використання: житло чи комерційна нерухомість [4].

11. Адміністрування податку на нерухомість, відмінну від земельної ділянки, може реалізовуватися в межах існуючого механізму справляння плати за землю. Тому його впровадження потребуватиме мінімуму витрат; основні витрати, як ми передбачаємо, будуть пов'язані зі створенням системи оцінювання земельних поліпшень та відповідної бази даних стосовно об'єктів та суб'єктів оподаткування. Проте останні витрати можуть бути профінансовані в межах наявних кошторисів податкової служби [5].

Отже, основні аспекти концепції оподаткування нерухомості фізичних осіб зводяться до таких:

1) об'єктом оподаткування має бути нерухомість, відмінна від земельної ділянки, а саме: будівлі, споруди, передавальні пристрої, житлові будинки та їх частини (квартири);

2) суб'єктом оподаткування, на наш погляд, мають виступати як фізичні, так і юридичні особи, при цьому всі вони повинні бути власниками, а не користувачами;

3) база оподаткування нерухомості, відмінної від земельної ділянки, має бути подібною до бази стягнення плати за землею. Ставку податку стосовно нерухомості фізичних осіб, на нашу думку, доцільно встановити на рівні 1 % від бази оподаткування. Податкові пільги мають бути виключно адресними за рішенням місцевих органів влади;

4) надходження від податку на нерухомість фізичних осіб доцільно залишати в місцевих бюджетах, а його адміністрування здійснювати в межах наявного механізму стягнення плати за землею [6].

Таким чином, модель податку на нерухомість більшою мірою торкається інтересів держави. Проте введення податку на нерухомість має відбуватися поетапно, з урахуванням рівня розвитку ринку нерухомості та розширення податкової бази. Зокрема, можна виокремити такі показники згаданої моделі податку на нерухомість:

- стан обліку об'єктів нерухомості;
- формування об'єктів нерухомості та визначення правового статусу об'єктів;
- розвиток ринку нерухомості (показники обсягів та цінова динаміка вторинного ринку нерухомості різних типів);
- використання дохідного потенціалу нерухомості;
- готовність до введення податку на нерухомість, у тому числі наявність фінансових, матеріально-технічних ресурсів та спеціалістів;
- адміністративна ефективність.

Отже, врахування та аналіз зазначених показників при впровадженні податку на нерухомість в Україні дадуть змогу створити ефективну систему оподаткування нерухомості, що захищатиме економічні інтереси держави та платників податків.

#### Використані джерела

1. *Калинина Н.* Налог на недвижимость – муниципальный налог / Н. Калинина. – 2010 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://crea.ru/newcrea/Articles/new/poisk.htm>.
2. *Калинина Н.* Массовая оценка недвижимости / Н. Калинина, Ю. Кочетков, В. Овсянников. – 2010 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://crea.ru/newcrea/Articles/mass\\_est/mass\\_est/mass\\_est.htm](http://crea.ru/newcrea/Articles/mass_est/mass_est/mass_est.htm).
3. *Мировой опыт налогообложения недвижимости.* – 2010 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nalog.ru/document.php?id=6150>.
4. *Шуліченко Т. В.* Модель податку на нерухомість та умови її реалізації в Україні / Т. В. Шуліченко // Економіка. Управління. Інновації. – 2010. – № 2 (4).
5. *Бережна А. Ю.* Податок на нерухомість як потенційне джерело формування місцевих бюджетів / А. Ю. Бережна // Науковий вісник будівництва. – 2006. – № 35. – С. 294–303.
6. *Вишневецький В. П.* Оподаткування нерухомості: теорія та зарубіжний досвід / В. П. Вишневецький, В. Д. Чекіна // Фінанси України. – 2007. – № 11. – С. 43–52.

Відповідальний за випуск  
*В. Д. Королук*

Редактори:  
*С. В. Бартош, А. М. Осадча*

Коректори:  
*С. В. Зюбенко, О. В. Орел,  
Н. Г. Пузиренко*

Комп'ютерна верстка  
*А. А. Молотая, А. Б. Нефедова,  
Г. Г. Пузиренка*

Видання зареєстровано в Міністерстві України у справах преси та інформації.  
Свідоцтво КВ № 1907 від 29.03.96 р.

Підп. до друку 05.11.2012. Формат 70×108/16. Папір офсетний № 1. Друк офсетний.  
Гарнітура "Newton". Ум. друк. арк. 21,7. Обл.-вид. арк. 19,49.  
Наклад 300 прим.

Державна навчально-наукова установа "Академія фінансового управління"  
Адреса: 04119, м. Київ, вул. Дегтярівська, 38-44, тел./факс (044) 277-51-15,  
E-mail : zb\_NDFI@ukr.net

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи  
до Державного реєстру видавців ДК № 3536 від 28.07.2009 р.

Віддруковано на ЗАТ "ВПОЛ",  
03151, м. Київ, вул. Волинська, 60

Свідоцтво про внесення до Державного реєстру  
серія ДК № 752 від 27.12.2001 р.