

ПРИВАТНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
«ЗАПОРІЗЬКИЙ ІНСТИТУТ ЕКОНОМІКИ
ТА ІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ»

На правах рукопису

АБЛЯЗОВА ЕЛЬВІНА ЗУФАРІВНА

УДК 336:226.212.1 (477)

**ПОДАТОК НА НЕРУХОМЕ МАЙНО У СТИМУЛЮВАННІ
ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНУ**

Спеціальність 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

Дисертація на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Науковий керівник
доктор економічних наук,
професор
Двігун Алла Олександрівна

Запоріжжя – 2016

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА.....	14
1.1. Соціально-економічна сутність оподаткування нерухомості у процесі інституційних перетворень.....	14
1.2. Еволюція податку на нерухоме майно у контексті його стимулюючого впливу на регіональний економічний розвиток.....	26
1.3. Організаційно-прикладні підходи до оподаткування нерухомості на регіональному рівні.....	42
Висновки до розділу 1.....	65
РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА ТА ПЕРЕДУМОВИ ЗАСТОСУВАННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ДЛЯ СТИМУЛЮВАННЯ ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНУ.....	68
2.1. Аналіз динаміки податкових надходжень до місцевих бюджетів.....	68
2.2. Діагностування стану житлового фонду регіонів України як об'єкта оподаткування.....	91
2.3. Науково-методичні підходи до оцінювання вартості та бази оподаткування нерухомості.....	122
Висновок до розділу 2.....	137
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ТЕХНОЛОГІЇ СПРАВЛЯННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ДЛЯ ПОСИЛЕННЯ ЙОГО СТИМУЛЮЮЧОГО ВПЛИВУ НА ЕКОНОМІЧНИЙ РОЗВИТОК РЕГІОНУ.....	141
3.1. Стратегічні напрями удосконалення адміністрування податку на нерухоме майно.....	141
3.2. Запровадження диференційованого підходу до встановлення ставок податку на нерухомість для стимулювання економічного розвитку регіону.....	156

3.3. Науково-методичні підходи до прогнозування податкових надходжень від нерухомості для нарощування фінансово-ресурсного потенціалу регіону	171
Висновки до розділу 3	187
ВИСНОВКИ.....	191
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	196
ДОДАТКИ.....	224

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Податкові механізми відіграють надзвичайно важливу роль у забезпеченні соціально-економічного розвитку регіонів держави. Реалізація в Україні доктрини фінансової децентралізації неможлива без активізації та нарощування фінансово-ресурсного потенціалу органів місцевої влади і місцевого самоврядування за рахунок перманентної мобілізації достатнього обсягу місцевих податків і зборів. З позиції стабільності дохідних джерел для стимулювання регіонального розвитку особливої пріоритетності набувають проблеми реформування та модернізації системи оподаткування нерухомості, оскільки місцеві податки, на відміну від інших фіскальних платежів, мають такі характерні особливості: можливість встановлення прозорих процедур справляння, найменша схильність до застосування схем ухилення від сплати, низька мобільність податкової бази упродовж тривалого періоду, відсутність прямої залежності від платоспроможності платника податків, що дає змогу розглядати їх як стабільне джерело податкових надходжень до місцевих бюджетів на регіональному рівні.

У контексті реалізації регіональної фіскальної політики зазначимо, що податкові надходження займають вагомий частку у формуванні доходів місцевих бюджетів України. Однак в умовах нестабільності економічної ситуації актуальними проблемами наповнення дохідної частини цих бюджетів залишаються недостатня власна фінансова база та значна залежність від трансфертів з державного бюджету. Водночас прийняття Податкового кодексу України позитивно позначилося на системі місцевого оподаткування, зокрема це пов'язано із віднесенням єдиного податку до місцевих податків і зборів та запровадженням податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Сьогодні формування в Україні ефективного механізму оподаткування нерухомості є одним із важливих напрямів реформування податкової системи, який передбачає реалізацію фіскального і регулювального потенціалу податку на нерухоме майно. Оподаткування нерухомості може стати дієвим інструментом

розвитку ринку житла завдяки удосконаленню процесу фінансування будівництва за рахунок збільшення доходів місцевих бюджетів і перетворення їх в інвестиційні ресурси.

Дослідженню природи оподаткування нерухомого майна, його фіскальної ролі та соціально-економічного значення присвячені праці відомих зарубіжних та вітчизняних учених: В. Андрущенко, Л. Алексеєнко, О. Василика, О. Ватаманюка, В. Вишневського, Р. Гаррісона, А. Гриценко, Л. Демиденко, О. Десятнюк, А. Двігун, В. Дем'янишина, Т. Єфименко, О. Замасло, Ю. Іванова, Є. Іоніна, О. Квасовського, В. Кміть, Т. Коллера, Т. Коупленда, А. Крисоватого, М. Крупки, А. Лаффера, П. Лоренса, А. Луцика, І. Лютого, Є. Майовець, В. Мельника, В. Опаріна, В. Петті, В. Плиси, А. Сміта, А. Соколовської, О. Стефанишин, В. Суторміної, Л. Ткачик, В. Федосова, В. Хомутенко, А. Хоронжого, В. Чекіної та інших.

Незважаючи на значну кількість напрацьовань за окресленою проблематикою, окремі питання, пов'язані з теоретичними засадами та прикладними аспектами справляння податку на нерухоме майно, потребують подальшого вивчення, зокрема удосконалення методичних підходів до обчислення податкової бази, визначення на ринкових засадах ефективної ставки оподаткування, пріоритетних напрямів модернізації технології справляння податку на нерухоме майно з метою активізації його стимулюючого впливу на економічний розвиток регіонів. Усе це зумовило актуальність теми дисертаційної роботи та визначило її мету, основні завдання, предмет, об'єкт дослідження та наукову новизну.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація є складовою досліджень, проведених згідно з темами кафедри фінансів та кредиту Запорізького інституту економіки та інформаційних технологій «Наукові засади моніторингу та аналіз практики застосування норм Податкового кодексу України» (державний реєстраційний номер 0111U006919), «Проведення легалізації доходів та майна як передумова створення сприятливого інвестиційного клімату та запровадження сучасних систем

податкового контролю в Україні» (державний реєстраційний номер 0112U005684) та «Проблеми участі України у процесах глобальної економічної інтеграції» (державний реєстраційний номер 0111U001032). Внесок автора полягає у поглибленні теоретичних засад і визначенні векторів удосконалення податкового законодавства, яке регламентує порядок оподаткування нерухомого майна в Україні, розвитку теоретико-методичних підходів до визначення вартості майна з метою оподаткування, розрахунку раціонально-доцільної відповідної податкової ставки, ідентифікації проблем та обґрунтуванні науково-методичних підходів до модернізації технології оподаткування нерухомості на регіональному рівні.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є поглиблення теоретико-методичних положень і розроблення прикладних рекомендацій щодо удосконалення порядку справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з метою стимулювання економічного розвитку регіону.

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність вирішення таких завдань:

– з'ясувати соціально-економічну природу оподаткування нерухомості в умовах ринкової економіки та демократичного соціуму;

– відстежити еволюцію податку на нерухоме майно у контексті його стимулюючого впливу на регіональний економічний розвиток, запропонувати її періодизацію з характеристикою основних етапів;

– розкрити теоретико-методичні та організаційно-прикладні засади податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з позиції реалізації його фіскальних і стимулюючих завдань на рівні регіону (мезорівні);

– провести розгорнутий аналіз практики формування податкових надходжень до місцевих бюджетів в умовах запровадження фінансової децентралізації з виявленням домінантних тенденцій;

– діагностувати стан вітчизняного житлового фонду як об'єкта оподаткування, виявити тенденції та закономірності його структурної динаміки, в тому числі за регіонами;

– критично проаналізувати, поглибити та уточнити науково-методичні підходи до оцінювання вартості об'єктів нерухомості та потенційної бази оподаткування нерухомого майна;

– визначити стратегічні орієнтири для удосконалення державно-фіскального контролю за оподаткуванням нерухомого майна на регіональному рівні;

– обґрунтувати комплекс пропозицій щодо модернізації технології оподаткування нерухомості в Україні з урахуванням зарубіжного досвіду, зокрема щодо імплементації диференційованого підходу до встановлення податкових ставок;

– спрогнозувати надходження від оподаткування нерухомості для нарощування фінансово-ресурсного потенціалу органів місцевої влади та місцевого самоврядування з використанням сучасного інструментарію математичної статистики.

Об'єктом дослідження є процес оподаткування нерухомого майна в умовах ринкової економіки.

Предметом дослідження є теоретико-методичні та практичні засади удосконалення порядку оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, у контексті стимулювання економічного розвитку регіону.

Методи дослідження. Теоретико-методологічною основою дослідження є фундаментальні положення теорії оподаткування, місцевих фінансів, а також праці вітчизняних і зарубіжних науковців. Для вирішення поставлених у роботі завдань використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження: методи абстрагування, індукції, дедукції, узагальнення, аналізу, синтезу – під час формування теоретичних засад сутності оподаткування нерухомості у процесі інституційних перетворень; методів групування та логічного аналізу – при розгляді організаційно-прикладних положень оподаткування нерухомості на

регіональному рівні; історичний метод – у процесі дослідження еволюції податку на нерухоме майно у контексті його стимулюючого впливу на регіональний економічний розвиток; методи статистичного аналізу, графічного аналізу – під час аналізу податкових надходжень до місцевих бюджетів, оцінювання стану житлового фонду регіонів України як об'єкта оподаткування; методи математичного моделювання для визначення ставок податку на нерухомість.

Інформаційну базу дисертаційної роботи становлять законодавчі та нормативно-правові акти Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, регіональних органів державного управління та місцевого самоврядування, методичні та нормативно-розпорядчі матеріали з оподаткування нерухомості, наукові публікації та монографічні видання вітчизняних та зарубіжних учених, статистичні матеріали Державної служби статистики України, Державної казначейської служби України, Міністерства фінансів України, Державної фіскальної служби України, міжнародних організацій.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в обґрунтуванні теоретико-методичних основ і прикладних рекомендацій з удосконалення порядку оподаткування нерухомого майна в умовах здійснення реформи бюджетної децентралізації.

Основні положення дослідження, що визначають наукову новизну отриманих результатів, які є особистим здобутком автора та виносяться на захист, полягають у тому, що:

удосконалено:

– теоретико-методичні засади дослідження соціально-економічної природи оподаткування нерухомості у контексті інституційних перетворень шляхом виокремлення, обґрунтування та конкретизації основ нарощування фінансово-ресурсного потенціалу органів місцевої влади та самоврядування за рахунок перманентної мобілізації достатнього обсягу податку на нерухоме майно. Це дало змогу розробити заходи стимулювання розвитку регіону за допомогою

спрямування отриманих від оподаткування нерухомості податкових надходжень у розвиток житлового будівництва та житлово-комунальної інфраструктури;

– концептуальні підходи до побудови моделі податку на майно, яка враховує особливий взаємозв'язок усіх основних елементів податку із зовнішнім середовищем, принцип фіскальної потреби місцевих бюджетів і економічний потенціал платника податку, а також передбачає формування інформаційної бази на електронних сервісах. Це дає змогу на регіональному рівні оперативно отримувати детальну та достовірну інформацію щодо об'єктів майна та його власників у доступному для подальшої систематизації та обробки даних вигляді;

– науково-методичні підходи до коригування базової податкової ставки у рамках регіонального оподаткування нерухомості, які ґрунтуються на систематизації та врахуванні таких показників: вартість одиниці площі; раціональний рівень неоподаткованої площі; диференціація рівня оподаткування відповідно до загальної площі житлової нерухомості та ін. Завдяки цьому при справлянні податку на нерухоме майно забезпечується дотримання нормативного принципу соціальної справедливості, який передбачає врахування реальної платоспроможності платників податків;

– підходи до оцінки вартості однорідних за своїми ключовими характеристиками груп об'єктів нерухомості шляхом застосування формул з різними наборами корегуючих коефіцієнтів, що враховують вплив основних чинників та особливостей окремих видів об'єктів нерухомості на формування їхньої ринкової ціни (для об'єктів нерухомості комерційного і промислового призначення це: місцезнаходження, знос, спосіб використання, матеріал стін, тип і розмір, якість споруди). Це дає змогу оптимізувати справляння майнових податків шляхом приведення ціни на об'єкт житла, що підлягає оподаткуванню, до поточного ринкового рівня завдяки прозорим процедурам обчислення його вартості і, відповідно, об'єктивно оцінити фіскальну результативність справляння податку на нерухоме майно до місцевих бюджетів;

набули подальшого розвитку:

– теоретичні положення щодо формування дієвої регіональної фіскальної політики держави, які визначають платежі з майнових податків основним джерелом наповнення дохідної частини місцевих бюджетів. Це послужило основою для розроблення обґрунтованих рекомендацій щодо удосконалення технології оподаткування нерухомого майна, зокрема щодо підвищення достовірності оцінки вартості об'єктів нерухомості шляхом збільшення кількості критеріїв диференціації об'єктів нерухомості, які враховують тип житла і цілі його використання. Ці та інші параметри беруться до уваги в процесі оподаткування нерухомості з метою введення гнучкої системи пільг, розширення кількості інтервалів оцінки вартості майна і встановлення підвищених ставок податку для об'єктів нерухомості;

– типологізація об'єктів нерухомості з метою розкриття соціально-економічних, функціональних та інших їхніх властивостей і характеристик за низкою критеріїв: типом, цілями володіння, ступенем спеціалізації, формами власності, характером використання, походженням, що на відміну від існуючих класифікацій дає можливість деталізувати й удосконалити відображення нерухомості у відповідних реєстрах з метою її оподаткування та запровадити диференційований підхід до встановлення ставок податку на нерухоме майно;

– обґрунтування необхідності проведення бюджетної децентралізації як платформи для підвищення відповідальності суб'єктів податкових правовідносин та вироблення комплексного підходу до майнового оподаткування, який передбачає поєднання трьох основних компонентів – обліку, оцінки та безпосередньо оподаткування об'єктів майна з метою реалізації фіскальних і регулюючих можливостей податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. З позиції забезпечення максимальної достовірності оцінено стан житлового фонду для визначення податкового потенціалу житлової нерухомості з урахуванням подальшого розвитку інституту приватної власності для чіткої ідентифікації реального власника житла;

– тлумачення поняття «податкове стимулювання розвитку регіону» як процесу управління податковим навантаженням через механізм коректування податкових ставок щодо місцевих податків, зокрема майнових, у результаті чого створюються передумови та стимули для інтенсифікації соціально-економічного розвитку регіону;

– концептуальна модель управління розвитком будівельної галузі, що ґрунтується на оцінюванні та моніторингу індикаторів фінансово-економічної стійкості будівництва. Впровадження цієї моделі дасть змогу створити умови для реалізації житлової доктрини держави та підвищення частки індивідуальних власників у загальному житловому фонді, а також для напрацювання ефективного інструментарію прогнозування надходжень від податку на нерухомість, які доцільно спрямовувати на інвестування будівельної сфери з метою нарощування житлового фонду на регіональному рівні.

Практичне значення отриманих результатів полягає в їх доведенні до рівня теоретико-методичних та науково-практичних рекомендацій з удосконалення порядку оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки.

Основні результати дослідження щодо застосування порядку оподаткування нерухомого майна на основі використання вартісної оцінки майна як бази оподаткування визначено перспективними щодо практичного застосування у роботі Мелітопольським ОДПІ ГУ ДФС у Запорізькій області (довідка № 19886 від 21.09.2015 р.) та Головним управлінням ДФС України у Запорізькій області (довідка № 19933 від 21.11.2015 р.). Рекомендації щодо розгляду стратегії ефективного регіонального розвитку м. Мелітополя та Запорізької області зазначені перспективними у роботі Запорізької обласної державної адміністрації (довідка № 08-26/0380 від 03.02.2016 р.). Методичний підхід до визначення вартісної оцінки нерухомого майна з метою оподаткування Мелітопольським міжміським бюро технічної інвентаризації окреслений як ефективний (довідка № 65 від 10.09.2015 р.). Методичний підхід до прогнозової оцінки надходжень від податку на нерухоме майно розглянуто та надано

підтримку в подальшому застосуванні Фінансовим управлінням Мелітопольської міської ради (довідка № 01-17/545 від 17.09.2015 р.).

Результати дисертації використані в процесі підготовки навчально-методичних матеріалів і викладання дисциплін «Податковий менеджмент», «Податкова система», «Оподаткування юридичних і фізичних осіб», «Податковий облік і звітність», «Фінанси», «Гроші та кредит», «Бюджетна система» у Запорізькому інституті економіки та інформаційних технологій (довідка № 296-1/15 від 08.09.2015 р.); Таврійському державному агротехнологічному університеті (довідка № 86 від 15.09.2015 р.); Мелітопольському відокремленому підрозділі ЗІЕІТ (довідка № 01-022/1-1 від 11.01.2016 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійно виконаною науковою роботою, результати якої сприяють вирішенню важливого науково-прикладного завдання з розроблення теоретико-методичних рекомендацій щодо вдосконалення податку на нерухоме майно та оцінки податкового потенціалу регіону. Усі сформульовані положення й висновки обґрунтовано на основі особистих досліджень і розробок автора й висвітлено в наукових працях та публікаціях.

Апробація результатів дисертації. Основні наукові положення і практичні результати дослідження обговорювались на науково-практичних конференціях: «Проблеми та перспектива розвитку економіки в умовах ринку» (м. Острог, 2008 р.), «Міжнародне співробітництво України у сфері оподаткування: проблеми та перспективи» (м. Ірпінь, 2009 р.), «Проблеми підвищення ефективності функціонування підприємств різних форм власності» (м. Донецьк, 2009 р.), «Проблеми підвищення ефективності функціонування підприємств різних форм власності» (м. Донецьк, 2010 р.), «Стратегія і механізми регулювання промислового розвитку. Концепція соціально-економічного розвитку регіонів в умовах викликів глобалізації» (м. Донецьк, 2011 р.), «Aktualni vymozenosti – 2012» (м. Прага, 2012 р.), «Найновите постиження на европейската наука» (м. Софія,

2012 р.), «Концептуальні напрями стратегічного розвитку аграрного сектору економіки України» (м. Мелітополь, 2012 р.), «Структурна перебудова економіки регіонів України» (м. Київ, 2012 р.), «Пріоритети розвитку економіки України та інших країн» (м. Чернігів, 2013 р.), «Стратегії економічного розвитку: держава, регіон, підприємство» (м. Херсон, 2015 р.), «Структурні трансформації національних економік у глобальному вимірі» (м. Миколаїв, 2015 р.).

Публікації. За результатами дослідження опубліковано 16 наукових праць загальним обсягом 7,44 друк. арк., з яких особисто автору належить 6,9 друк. арк., зокрема підрозділи колективної монографії обсягом 1,1 друк. арк.; 9 статей – у наукових фахових виданнях загальним обсягом 3,86 друк. арк. (три з них внесено до міжнародних наукометричних баз) та 6 праць, опублікованих за підсумками науково-практичних конференцій.

Структура й обсяг роботи. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дослідження становить 268 сторінки. Основний зміст викладено на 195 сторінках друкованого тексту, що містять 49 таблиць та 40 рисунків. Список використаних джерел містить 262 позицій та розміщений на 28 сторінках; 5 додатків розміщено на 45 сторінках.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА

1.1. Соціально-економічна сутність оподаткування нерухомості у процесі інституційних перетворень

Сучасна економіка України розвивається в умовах системних інституційних перетворень. Реформування національної податкової системи є однією з актуальних проблем, тому у фінансовій науці особлива увага приділяється саме вдосконаленню окремих видів податків з метою побудови сучасної податкової системи і визначення додаткових джерел наповнення бюджетів за рахунок податкових надходжень. Ухвалення Податкового кодексу України сприяло систематизації та узагальненню нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері оподаткування, адаптацію вітчизняного податкового законодавства до Директив Європейського Союзу та угод Світової організації торгівлі й положень Митного кодексу.

У процесі інституційних перетворень для України важливо рухатися за курсом науково обґрунтованої трансформації системи оподаткування, зокрема оподаткування нерухомості. Найбільша проблема полягає у пошуку фіскального оптимуму, за якого можна буде здійснити прогресивні соціально-економічні трансформаційні зміни. Сьогодні у науковій літературі подано чимало досліджень, що стосуються податкових аспектів виходу України з кризового стану, і в кожному з них містяться вагомі твердження та цінні пропозиції [18, с. 12]. Проте більшість рекомендацій, наведених у цих працях, має фрагментарний характер, а пошук оптимальних податкових параметрів передбачає наявність комплексного бачення необхідних соціально-економічних реформ і фіскальних інструментів, які забезпечать їхню реалізацію [22, с. 13; 115, с. 48].

У контексті зазначеного, наголосимо, що саме фіскальна політика слугує інструментом, за допомогою якого держава може здійснювати цілеспрямований регуляторний вплив на формування, структуру та ефективність функціонування національного виробництва як основи досягнення добробуту всього суспільства. Варто зробити акцент на інструментах фіскальної політики держави, які подано на рис. 1.1.



Рис. 1.1. Інструменти фіскальної політики

Джерело: укладено та узагальнено автором [123, с. 200].

Узагальнюючи наукові підходи [123, с. 210], вважаємо за доцільне визначити фіскальну політику як комплекс заходів, за допомогою яких держава впливає на економіку через податкові надходження до державного бюджету, напрями здійснення державних видатків і способи залучення фінансових

ресурсів з метою максимального використання можливостей податкового забезпечення функціонування держави та потенційного фіскального ефекту економічно виправданого державного запозичення для ефективного фінансування суспільно необхідних видатків, спрямованих на підвищення ефективності економіки та стимулювання економічного зростання.

Водночас, ефективність податкової політики залежить насамперед від того, як на неї реагують економічні суб'єкти ринку. Не можна розраховувати фіскальний ефект від податкового нововведення, якщо брати за константу тільки економічні стратегії платників податків. Ще важче спрогнозувати суспільну оцінку та реальні економічні й фіскальні наслідки системних трансформацій оподаткування, але це не є підставою для відмови від них, бо інакше рецесія затягнеться, а соціально-економічні диспропорції поглибляться [117, с. 293].

Загалом необхідність проведення податкових реформ виникає як реакція на потреби соціально-економічного розвитку та нового курсу податкової політики держави. У процесі дослідження напрямів змін податкової системи держави необхідно розглядати їхню доцільність крізь призму можливих та наявних наслідків податкових реформ [244, с. 135]. При визначенні впливу податкової політики у стратегічному вимірі на податкову систему слід розуміти, що в результаті її реалізації отримаємо довгострокові наслідки, а в окремих випадках – навіть незворотні: при цьому такі дії потребуватимуть значних витрат часу і ресурсів для реформування податкової системи держави. Якщо ж аналізувати вплив тактичної податкової політики, то наслідком будуть зміни окремих елементів податкової системи, спрямовані на поліпшення останньої.

З огляду на це, логічним буде проводити таку політику виважено й послідовно та з урахуванням особливостей еволюції податкової системи держави. Тому очевидно, що ефективною така політика буде за умов її підпорядкованості і несуперечності стратегічним рішенням. Доцільно розглянути елементи податкової політики, які подано на рис. 1.2. Усі елементи потрібно не тільки визначати, а й систематично вдосконалювати з урахуванням зміни соціально-економічної системи.

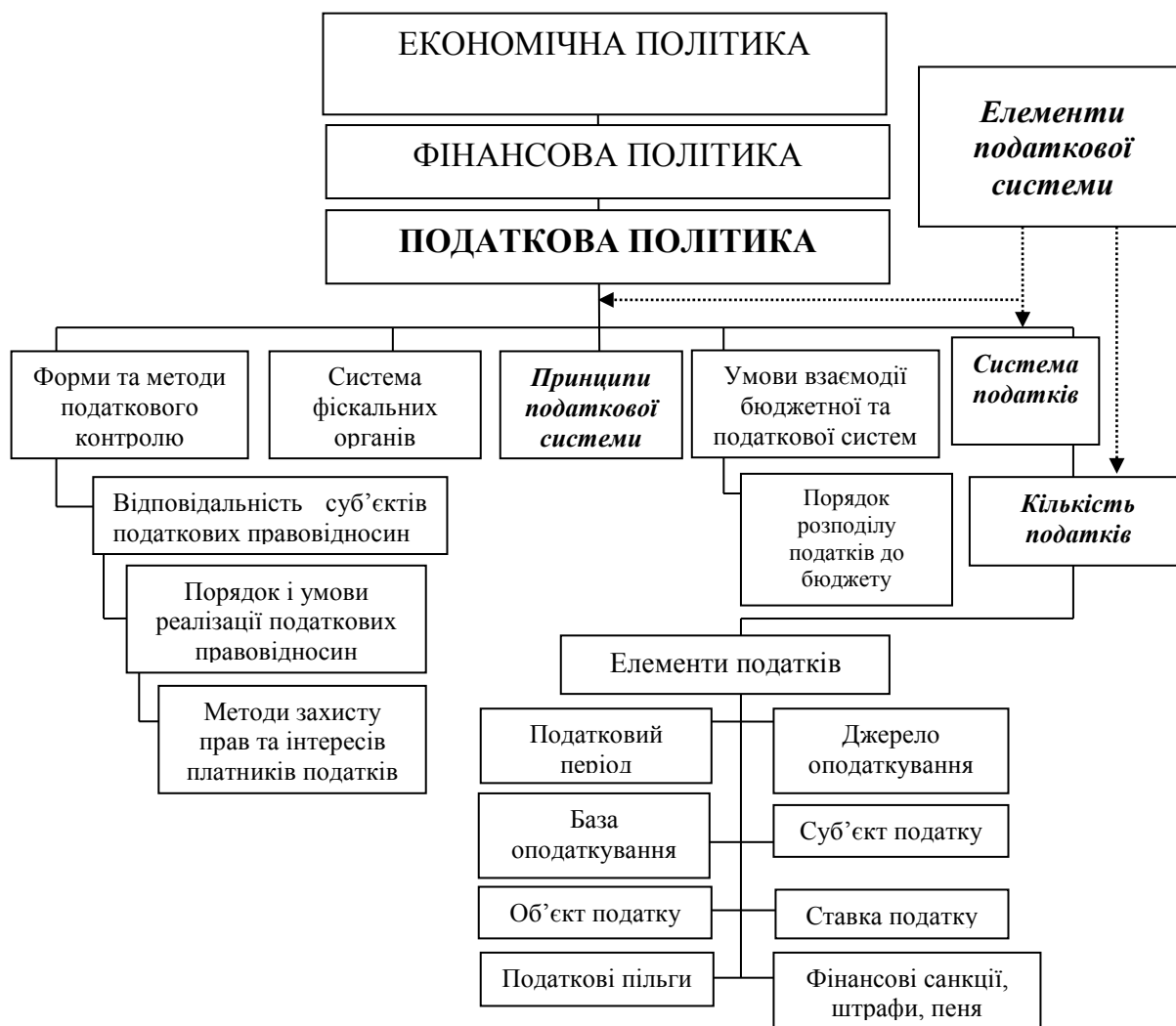


Рис. 1.2. Елементи податкової політики

Джерело: укладено та узагальнено автором [125, с. 217].

На практиці виявом податкової політики є податкова система країни. Як наголошують вчені, у суспільно-політичних і економічних дослідженнях та в юридичній сфері термін «податкова система» часто використовується як поняття, яке характеризує податкове законодавство загалом [125, с. 223]. Як наукове поняття «податкова система» є комплексом складної соціальної дефініції, яка поєднує положення політичних, економічних і правових заходів для забезпечення справляння податків (або функціонування податкового механізму) з метою забезпечення фінансової підтримки діяльності державних інституцій у сучасній демократично-правовій країні.

Таким чином, податкова система – це поєднання суспільних відносин з метою формування дохідної частки бюджету, стимулювання розвитку

продуктивних сил та соціально-економічного добробуту громадян у сфері оподаткування, зокрема оподаткування нерухомості, що здійснюють вплив на цю сферу, яка має економічний, політичний, інституційний і правовий характер.

Ефективно функціонуюча податкова система – одна з визначальних складових забезпечення економічного зростання держави. Від діючих механізмів справляння податків залежать забезпеченість держави фінансовими ресурсами та розвиток суб'єктів господарювання [39, с. 198; 119, с. 4]. Тим не менше, незважаючи на різноманітність діючих у світі податкових систем, існує ряд проблемних питань, які завжди виникають при структурній побудові податкової системи, – це податкове навантаження і реакція економічних суб'єктів на зміни у податковій сфері. З огляду на це в науці й практиці продовжується пошук методичних підходів до обґрунтування доцільності застосування певних інструментів податкового регулювання та дослідження їхнього впливу на соціально-економічні процеси у країні. Взагалі ще не створено податкової системи, яка би задовольняла всіх платників податків і державу загалом одночасно [48, с. 169; 51, с. 43].

Принципи податкової системи є основою для функціонування та вдосконалення системи оподаткування, зокрема оподаткування нерухомості. Поділяємо точку зору А. І. Крисоватого, що побудову і функціонування оптимальних податкових систем слід розглядати у контексті відповідності таким принципам:

1. Принцип вигоди й адміністративної зручності. Цей принцип наголошує на тому, що втрати добробуту в результаті сплати податків мають бути адекватні тим вигодам, які платники отримують за рахунок фінансованих із податкових надходжень потреб та суспільних благ. Суть адміністративної зручності полягає в максимальній зручності податкової системи для платників податків і державних структур з точки зору змісту податкової роботи та податкового законодавства, механізму збирання податків і контролю над податковими процесами.

2. Принцип платоспроможності. Цей принцип декларує, що тягар оподаткування має розподілятися згідно з платоспроможністю платників податків (згідно з розмірами доходів, обсягами споживання, вартістю майна). З принципом платоспроможності пов'язані питання горизонтальної та вертикальної рівностей в оподаткуванні. Горизонтальна рівність передбачає сплату однакових сум податків протягом певного періоду платниками податків з однаковою платоспроможністю і податковою базою з доходів чи майна. Вертикальна рівність досягається тоді, коли платники податків з різною платоспроможністю сплачують неоднакові за розміром суми податків, що диференціюються відповідно до певних етичних принципів соціальної справедливості [112, с. 67].

Важливо зазначити, що найбільший вплив на всі елементи податкової системи здійснюють тактичні й стратегічні напрями податкової політики та економічні характеристики податкової системи, але їхнє вдосконалення має політичний характер, який залежить від соціально-економічного вектора політичної влади. При виборі напрямів реформування податкової системи завжди проблемним залишається питання визначення чіткої концепції побудови системи оподаткування. Це стосується співвідношення підсистем оподаткування юридичних і фізичних осіб, складу податків, співвідношення прямих та непрямих податків, визначення об'єктів оподаткування і джерел сплати податків, рівня податкових ставок і принципів їхньої диференціації, напрямів і умов надання податкових пільг. Особливої уваги потребують процеси оцінювання як доцільності й ефективності впроваджуваних змін з урахуванням положень теоретичних концепцій, так і практичних здобутків [50, с. 193].

Отже, вдосконалення системи оподаткування необхідно проводити за такими напрямами, а саме: фінансова політика, яка визначає стратегію щодо вдосконалення, і податкова політика, яка формує тактичні способи вдосконалення [110, с. 66]. Що стосується напрямів удосконалення оподаткування, то слід наголосити на тому, що передусім необхідно здійснити такі заходи: зниження податкового тягара шляхом скасування неефективних

податків, які мають негативний вплив на економічні процеси; узгодження умов оподаткування; спрощення системи оподаткування та зниження кількості податків. Усі зміни, внесені до чинного законодавства щодо удосконалення податкової системи, мають бути передбачуваними як для держави, так і для платників податків.

Звичайно, держава прагне забезпечити максимум доходів, платники податків – мінімізувати витрати на оподаткування, а громадяни – отримати якомога більше суспільних благ. Розбіжність інтересів суб'єктів оподаткування спонукає державу здійснювати податкову політику, що максимально задовольнятиме потреби всіх сторін оподаткування, зокрема в сегменті нерухомості. У процесі розвитку теорії й практики фіскалу для цього створюють нові форми податків, способи та механізми їхнього справляння [118, с. 42]. В результаті правильного вибору і своєчасного застосування інструментарію фіскальної політики державою податковий простір має забезпечити створення й ефективне використання фінансових ресурсів та здійснювати позитивний вплив на соціально-економічний розвиток суспільства для досягнення його добробуту [122, с. 44]. Тому, вважаємо, що в умовах ринкової економіки у фінансовій системі держави стає провідною податкова форма взаємовідносин держави та її суб'єктів. При цьому, податок – універсальна вихідна категорія, яка виражає основні суттєві риси і властивості фінансів у будь-якій економічній системі ринкового типу. Аналіз податків як вихідної категорії дає правильний орієнтир для розгляду різних фінансових понять, явищ та процесів у чіткій послідовності до розвитку економічного процесу.

У світовій фінансовій науці розрізняють два системних підходи до теоретико-організаційного розгляду проблеми фіскального вибору і трактування категорії «податок». Перший підхід базується на визнанні необхідної обов'язковості податків та податкових платежів. Податки як ціна суспільних благ у цій концепції одночасно розглядаються у двох аспектах – цільовому і примусовому. Цей напрям фінансової думки заснований на тезі, яку

запропонував ще Е. Сакс: послух та примус є необхідними елементами податкової теорії [124, с. 10]. Примусовий характер сплати обов'язкових платежів державі в обмін на суспільні блага у фінансовій літературі називають податком за Пігу. Коригувальні податки за Пігу – це доволі ефективний і відносно простий метод централізації державою валового внутрішнього продукту. Система оподаткування базується на тому, що будь-який податок, крім суто фіскальної функції, має ще й зовнішні для фіску соціально-економічні ефекти. Таким чином держава у процесі оподаткування може регулювати економічні та соціальні процеси і спрямовувати їх у потрібне русло, незважаючи на погляди й побажання платників податків.

На відміну від розуміння податку як примусу законослухняних платників-виконавців, другий напрям фіскальної теорії визначає податок як суспільний обов'язок. Податок, що сплачується на основі свідомого індивідуального вибору та власної оцінки характеру державної діяльності виборцем – платником податків, одержав назву «податок Кларка» [109, с. 4].

Отже, відбувається певна трансформація від розуміння податку як принципово обов'язкового платежу державі до розуміння його як усвідомленої необхідності. Дж. Кларк формулює проблему фіскального вибору як економічну теорію демократії, де існує згода громадян-виборців оплачувати податками вибір державотворення, який вони зробили. Він науково пояснює залежність добробуту платників податків від їхньої власної поведінки. Взаємозв'язок між суспільним вибором і оподаткуванням повною мірою реалізується лише в умовах свідомої й масової участі громадян-платників у діяльності державних інститутів [109, с. 5].

Упродовж розвитку теорії та практики фіску людство змогло обґрунтувати доцільність справляння податків, змінивши їхнє розуміння із примусу з боку держави на усвідомлену, об'єктивну необхідність для суспільства. Проте навіть за свідомого розуміння суспільної потреби у податках, властивого далеко не всім платникам, виникають проблеми, пов'язані з їхнім справлянням. Через характерність для податків соціально-економічних рис вони

зачіпають інтереси держави, платників податків і окремих громадян, які отримують суспільні блага.

Оподаткування слугує важливим фактором стимулювання соціального добробуту чи його стагнації й погіршення. В останні роки купівельна спроможність громадян зменшується і не в останню чергу за рахунок відсутності реальних стимулів в оподаткуванні, що створює значні загрози та проблеми для України. Держава може вплинути на соціальне становище безпосередньо через систему оподаткування доходів громадян чи через стимулювання розвитку бізнес-процесів, які потенційно можуть збільшувати кількість зайнятих у реальному секторі економіки або підвищувати доходи працівників.

В Україні доцільно запровадити, на нашу думку відповідно до її соціально-економічних умов, механізм справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за помірними диференційованими ставками. Такі фіскальні ініціативи відповідатимуть принципу розбудови соціально справедливої податкової системи та дадуть змогу отримати додаткові доходи до бюджету. Водночас держава недоотримує величезні обсяги податкових надходжень, з року в рік не вистачає фіскальних ресурсів на фінансування всіх необхідних поточних соціальних видатків, якщо не брати до уваги заходи економічного та трансформаційного спрямування.

Водночас, саме соціальна стабільність у суспільстві й зайнятість населення – це індикатори, що визначають стійкість країни до зовнішніх і внутрішніх кризових явищ та спроможність забезпечувати довгостроковий економічний розвиток. Поділяємо думку, що національна економіка є передусім соціальною системою, в якій людський фактор має велике значення [126, с. 89].

В економічній науці донині не сформовано загальновизнану теорію добробуту, яка містить кількісне вираження добробуту, придатного до практичного застосування. Складність, з якою стикаються економісти при дослідженні проблем добробуту, зумовлена тим, що саме поняття «добробут» належить одночасно до економічної науки й етики, тому будь-яка теорія добробуту базується на деяких етичних постулатах [127, с. 24].

Вважаємо, що добробут людини і суспільства – це інтегральна оцінка всіх аспектів життєдіяльності людини. Його розглядають у межах двох різних підходів: індивідуалістичного та інституційного. Індивідуалістичний підхід на сьогодні домінує в економічній науці. Його суть полягає в тому, що тягар оцінювання індивідуального добробуту покладається на саму людину, тільки вона може визначити, що добре для неї, а що погано. При цьому передбачається, що людина здатна провести кількісне оцінювання добробуту в будь-який період свого життя. Етичний аспект добробуту виявляється в тому, що лише вона сама може визначити власний рівень добробуту. Інституціональний підхід до визначення добробуту полягає в тому, що суть людини як такої виводиться з аналізу розвитку інститутів впродовж тривалого історичного періоду. На основі виявленої суті формується базовий етичний критерій, на якому будується теорія добробуту.

На сучасному етапі розвитку погляди щодо суспільного добробуту продовжують формуватися та видозмінюватися, сучасна економічна думка пропонує нові підходи до досягнення й оцінювання суспільного добробуту. Вже класичним стало поєднання економічних і соціальних факторів, їх доповнюють політичними, екологічними та культурними факторами. Розвиток суспільства стимулює появу нових потреб, і від якості їхнього задоволення залежить рівень суспільного добробуту, а від можливості передбачення цих потреб – гармонійний та сталий суспільний розвиток [123, с. 10].

Рівень добробуту населення, фінансове забезпечення життя і діяльності громадян та податкове регулювання соціальних процесів є актуальними проблемами, яким присвячено значну кількість наукових досліджень [131 с. 141; 226, с. 66; 253, с. 99]. Вчені комплексно підійшли до вирішення проблем фінансової стабільності життя людей, можливостей вирішення питань соціального забезпечення громадян і підвищення рівня їхнього добробуту. Проте недостатньо дослідженими залишаються окремі аспекти цієї проблеми, а саме природа й можливості подолання фінансової деструктивності добробуту

громадян і реформування податкової системи України в напрямку забезпечення високого рівня розвитку життя населення [49, с. 50].

Досягнення стійкого рівня суспільного добробуту зумовлює необхідність реалізації державою соціальної політики, спрямованої на забезпечення соціальних благ та послуг, а також регулювання приватної діяльності, яка безпосередньо змінює умови життєдіяльності окремих соціальних груп. Саме ефективна державна політика у сфері забезпечення добробуту громадян є пріоритетною, адже лише державні органи влади мають можливість встановлювати рівень податкового навантаження й обсяги соціального захисту громадян і визначати вектори розвитку економіки. Відповідно, громадяни, використовуючи своє право голосу й обираючи владу, окреслюють напрями розвитку економіки держави та її соціальні вектори.

Для більш детального дослідження рівня добробуту громадян України потрібно проаналізувати економічні, фінансові й фіскальні показники. На нашу думку, один з найважливіших показників добробуту населення – це рівень заробітної плати, а також середні показники рівня доходів громадян у країні, заощаджень і поточних витрат населення. До фіскальних інструментів виміру добробуту громадян варто зараховувати суми фактично сплачених податків та соціальних платежів з доходу громадян [54, с. 111].

Пріоритетами податкового реформування, на наш погляд, є спрощення адміністрування податків й виконання фіскальних завдань. Не заперечуючи необхідність досягнення визначених пріоритетів, вкажемо, що у меті реформи значною мірою нівелюється регулюючий потенціал податкової системи, що надзвичайно важливо з позиції забезпечення сталого розвитку. Забезпечення економічної ефективності як домінанти сталого розвитку потребує проведення дієвих заходів фіскальної політики, спрямованих на раціоналізацію господарських процесів й активізацію інвестиційної та інноваційної діяльності, а отже – досягнення нової якості економічного зростання. У цьому контексті завданням фіскальної політики є стимулювання інвестиційно-інноваційних

процесів за рахунок ефективних інструментів податкового регулювання [125, с. 388].

У сучасній економіці прогресивна система оподаткування – це система, яка передбачає помірне оподаткування при невеликих розмірах об'єктів оподаткування і значний податковий тягар при великих об'єктах оподаткування. Пропорційна ж система оподаткування означає, що, незалежно від того, чи людина отримує мінімальну заробітну плату, чи належить до найбагатших громадян, вона віддаватиме однакову частку свого доходу державі.

Вдале та раціональне податкове регулювання, що слугує ключовим державним інструментом стимулювання економічного й соціального розвитку, сприятиме відновленню втраченої конкурентоспроможності національної економіки. Враховуючи зазначені соціальні нерівності та дисбаланси, вважаємо за необхідне в Україні проводити ефективні реформи чинної системи оподаткування (зокрема, нерухомості), які позитивно вплинули би на формування конкурентного середовища і сприяли би покращенню соціального становища.

Що стосується аспектів реформування системи оподаткування нерухомого майна, то їх можна визначити на основі суспільних недоліків, зокрема падіння реального доходу громадян. У цьому контексті фіскальна політика загалом та система оподаткування нерухомості зокрема не мають стимулюючого характеру.

Другий недолік – це відсутність прогресії в оподаткуванні. У цьому контексті потрібно наголосити, що все податкове законодавство має бути раціональним. У ньому не має існувати норм, які не дають дієвого ефекту. Правило застосування податкової соціальної пільги фактично нівелює можливість її застосування, тому виникає питання доцільності існування цієї норми.

Водночас, забезпечення соціальної справедливості як домінанти сталого розвитку передбачає здійснення ефективних заходів фіскальної політики, спрямованих на досягнення добробуту населення, гарантування соціальної справедливості в оподаткуванні (зокрема, нерухомості), подолання бідності й

безробіття і створення робочих місць. Податкова політика має передбачати як оптимізацію параметрів та механізмів оподаткування, так і спрощення й автоматизацію податкового адміністрування, застосування антикорупційних заходів та посилення санкцій за порушення податкового законодавства для унеможливлення ухилення від сплати податків. Необхідно створювати позитивні прецеденти трансформації оподаткування для «пробудження» фіскальної свідомості громадян [117, с. 295].

Провівши аналіз вітчизняних реалій системного регулювання економіки, можемо зробити висновок, що податки – дуже потужний і дієвий інструмент у руках тих, хто визначає соціально-політичні та економічні цінності в державі.

1.2. Еволюція податку на нерухоме майно у контексті його стимулюючого впливу на регіональний економічний розвиток

Місцеві бюджети є головним інструментом реалізації державної регіональної політики і вирішення таких важливих завдань, як структурна перебудова економіки, вирівнювання соціально-економічного розвитку регіонів та ефективності територіального поділу праці, розвиток місцевого господарства, здійснення житлового будівництва, благоустрій міст, проведення природоохоронних заходів. Ураховуючи те, що місцеві бюджети - основний інструмент реалізації соціально-економічної політики на регіональному рівні, важливо здійснити розподіл і формування доходів та видатків. Саме в контексті гарантування соціально-економічного розвитку регіону актуалізується питання дослідження фіскальної політики у регіональному аспекті, що зумовлено нестачею фінансових ресурсів в органів місцевого самоврядування.

Загалом на регіональному рівні фіскальна політика – це визначені цілі й напрями розвитку бюджетно-податкових відносин і методів їхньої реалізації на місцевому рівні. Ефективність її втілення значною мірою визначається важливою податковою складовою – регіональною податковою політикою, податкові інструменти якої займають особливе місце серед інших інструментів

регуляторної політики держави. Їхня дія здійснюється в тісному взаємозв'язку, і тільки вміле поєднання та виважена державна політика можуть дати певний економічний ефект, що забезпечить розвиток національної економіки й підвищить добробут населення як країни, так і регіону.

В економічному, соціально-політичному та правовому аспектах податкова система, як практичний вияв податкової політики держави, характеризує податковий правопорядок загалом. Багато європейських країн здійснили великомасштабні податкові реформи, спрямовані на підтримку процесів технічного переозброєння виробництва та забезпечення соціальної орієнтації на економічний розвиток.

В Україні в умовах реалізації нової політики державного управління необхідно конкретизувати цілі й заходи економічної політики і переглянути основні критерії оцінювання ефективності функціонування фінансових та податкових систем [17, с. 11]. Першим кроком у цьому напрямі стала реалізація в країні політики регіонального розвитку, яка базується на кращих практиках Європейського Союзу. З цією метою через інструменти децентралізації влади розпочалося розмежування повноважень між органами державної влади й органами місцевого самоврядування, здійснювалося посилення фінансової спроможності органів регіонального самоврядування і відбувалося підвищення відповідальності органів місцевої влади перед громадами [18, с. 176]. На сьогодні вже запроваджено окремі елементи реформи адміністративно-територіального устрою, активізовано механізми добровільного об'єднання територіальних громад, створено можливості для співробітництва територіальних громад та розпочато реформу бюджетної децентралізації. Також до завдань першого етапу реформ належать систематизація й упорядкування системи надання публічних послуг населенню органами місцевого самоврядування, розробка широкого спектра засобів гармонізації інтересів центру і регіонів, зокрема формування стратегій, програм та планів регіонального розвитку. Водночас поточний етап децентралізації потребує певної синхронізації й гармонізації із сучасним політичним процесом.

З метою втілення Концепції реформування місцевого самоврядування і територіальної організації влади в Україні та виконання плану заходів щодо її реалізації внесено зміни до податкового і бюджетного законодавства, що стало значним кроком до передачі повноважень із центрального рівня на регіональний рівень.

Імплементація реформ, пов'язаних із розвитком засад самоврядності в українському суспільстві, зумовлюватиме глибокі зміни у системах державного управління та залучення громад до творення політики розвитку на місцевому і центральному рівнях. З огляду на це реформи місцевого самоврядування потребуватимуть дотримання чіткої послідовності й етапності у впровадженні інституційних новацій. Враховуємо те, що трансформації у системі місцевого самоврядування співвідносні із фундаментальними принципами становлення демократичної соціально-ринкової держави. Тому завдання інституціоналізації в Україні аналогічних до європейських самоврядних практик на рівні громад, районів і областей не може обмежитися лише реформою децентралізації влади. Прогрес у посиленні спроможності місцевих громад сприятиме утвердженню засад прямої демократії та зростанню ролі представницьких органів місцевого самоврядування.

Підвищення відповідальності громад і розширення сфери їхнього впливу на управлінські рішення з питань розвитку закономірно активізуватимуть суспільний запит на продовження та поглиблення реформ самоврядування. Як продовження розпочатих трансформацій на другому етапі реформ має бути забезпечене докорінне переформатування політичної системи держави з відповідними змінами у виборчому законодавстві, подальшому перерозподілі функцій і відповідальності між центральними законодавчими, виконавчими та місцевими органами влади. Таким чином, нова політична система стане компліментарною новій динамічній моделі самоврядування. Оскільки в результаті реформ децентралізації посилиться самоврядність громад (інституційна, організаційна, фінансова), то розширені повноваження органів місцевого самоврядування потребуватимуть відповідного інституційного

забезпечення на рівні центральної влади, зокрема щодо оподаткування нерухомості.

Функціонально нова політична модель має забезпечити більш збалансований механізм державного управління і регіонального розвитку та створити можливості для завершення реформи адміністративно-територіального устрою України. Економічні ініціативи щодо регіонального розвитку мають стати одним з найважливіших компонентів державної політики економічних реформ.

Зазначені зміни потребують реформування податкової системи України. Однак, системне реформування податкової системи створює невизначеність, ризики для підприємців, вітчизняних й іноземних інвесторів. Діюча національна податкова система не дає змоги ефективно прогнозувати можливі податкові надходження в бюджет і має багато механізмів, що допомагають платникам податків уникати виконання своїх зобов'язань перед державою та суспільством. Встановлено, що доцільно зі збереженням позитивних змін у податковому законодавстві модифікувати неактуальне в оподаткуванні для збільшення податкових надходжень з метою розширення соціальних функцій держави без ущемлення інтересів підприємців [18, с. 177].

З метою зміцнення фінансової самостійності місцевих бюджетів варто переглянути підходи щодо оподаткування комерційної (нежитлової) нерухомості (будівлі готельні, будівлі офісні, будівлі торговельні, гаражі, будівлі підприємств і склади), державного майна, землі і лісів. Таким чином, податки на майно (у тому числі нерухоме) історично були серед перших обов'язкових платежів на користь держави. Як стверджував науковець П. П. Гензель, «... загально майновий податок має слугувати додатком до прибуткового з метою охоплення так званих фондovаних доходів: платник, що має доходи від майна, є більш забезпеченим в отриманні доходу. Володіння майном, навіть тимчасово бездохідним, створює власнику абсолютно вигідні умови ...» [53, с. 68].

Загалом оподаткування нерухомості в Україні має багатовікову історію – більше, ніж двадцять століть у нашій державі справлялись майнові податки, змінювались тільки їхні види, механізм справляння податку, платники, об'єкти оподаткування, податкові ставки та пільги. При цьому поділ майна на рухоме і нерухоме історично сформувався за часів римського права. Ознакою, на якій заснована ця відмінність, є здатність речей до переміщення зі збереженням їхньої фізичної суті (*salve rei substantia*), тобто без зміни їхньої форми, економічного призначення та без шкоди або значного зменшення їхньої цінності. Речі, не здатні до такого переміщення, є нерухомими (*res immobile*). Вони становлять найміцнішу основу людського добробуту [58, с. 145].

Перші згадки про податок на нерухоме майно в його архаїчній формі трапляються в літописах VIII–IX ст., що описують хазарські збори у вигляді дані (додаток А, табл. А. 1) [53, с. 70]. В Україні оподаткування виникло в кінці XVI – на початку XVII ст., а до того (в X і XI ст.) податки збирали у формі данини (віск, мед, худоба, хутро). Об'єктом обкладання був селянський двір (дім) [95, с. 189]. Для збільшення доходів казни в XVI ст. було введено податок на міську нерухомість (шос), платниками якого стали міщани. У Конституції Пилипа Орлика від 1710 р. у параграфі 11 згадуються повітові податки, а саме: «Вдови – козачі дружини – і їх осиротілі діти, козачі господарства і жінки у відсутність їх чоловіків, коли ті будуть зайнятими у воєнних походах або на якихось інших військових службах, щоб не притягалися до виконання жодних повинностей ані до громадських робіт, які входять в обов'язки посполитих, та щоб не обкладалися повітовими податками, погоджено і затверджено» [97, с. 167].

У період інтенсивного економічного розвитку й реорганізації центрального місцевого управління в державі неодноразово реформувалась система оподаткування. Так, наприкінці XVIII ст. внаслідок поділу Речі Посполитої 1793–1795 рр. територію Правобережної України було приєднано до Російської імперії. Території приєднувались до адміністративно-правової системи імперії, а населення вважалось російськими підданими відповідних

категорій із належними правами й обов'язками. У 1867 р. було введено податок на міське майно тих, хто народився в Царстві Польському, і свелися спеціальні торги з приводу польського майна «лицам руського происхождения». Податковий прес послабився у 1868 р., коли величину податку зменшили до 5% від річного прибутку, що тривало до кінця XIX ст. [79, с. 43]. Обкладання селянських дворів податками призвело до того, що поміщики, на яких було покладено обов'язок збирати податки з підлеглих їм селян-кріпаків, щоб зменшити податкову базу, почали поселяти декілька сімей до одного двору. Це призвело до скорочення дворів: перепис 1710 р. показав, що кількість дворів з 1648 р. скоротилась на 30% [79, с. 159].

Розвиток товарно-грошових відносин у кінці XIX ст. сприяв розширенню сфери фінансових інститутів. Однією з перших праць був «План фінансів», який склав М. Сперанський у 1810 р. [230, с. 109]. У кінці XIX ст. система оподаткування нерухомого майна містила найбільшу кількість податків. Було введено нові майнові податки: державний поземельний податок, державний квартирний податок, місцевий податок з міського нерухомого майна (міський оцінний збір), а також продовжувалося справляння місцевих податків із земель [230, с. 53].

Виникнення податку з міського нерухомого майна можна пов'язати зі зростанням міст і зародженням ринку нерухомості. Як зазначав С. Іловайський, «... у теперішній же час будинки утворюють настільки значну й постійно зростаючу частку народного майна, і така частка народного доходу щорік поміщається в нові споруди, що тепер у фінансовому господарстві кожної цивілізованої держави оподаткуванню будинків належить видатне місце» [93, с. 59]. Платниками податку з міського нерухомого майна були власники не лише житлових будинків, а й будь-якої іншої прибуткової нерухомості, а також незабудованих ділянок у межах міста; ставка становила 1% від ринкової вартості нерухомого майна. До пільгової категорії належало майно в державній, земській і міській власності. Загальна сума податку встановлювалась губернськими

розпорядчими комітетами та розподілялась між містами згідно з відомостями про кількість, вартість і прибутковість нерухомого майна.

Впровадження квартирного податку тісно пов'язано з проблемами, які виникли при проектуванні прибуткового оподаткування. Через недостатність інформації про оподатковувані доходи було вирішено оподатковувати дохід платників на підставі вартості приміщень, які вони займали. За формою квартирний податок був податком на нерухомість з твердими прогресивними ставками, але на практиці він був схожий на прибутковий податок, оскільки базою оподаткування була визначена вартість квартири, що наймалась, а джерелом сплати – дохід городян (як орендарів, так і власників), вищий за законодавчо встановлений мінімум, які займали приміщення житлової нерухомості. Ставки податку були диференційовані залежно від місця розташування об'єктів нерухомості. Квартири розподілялися за розрядами, а міста й поселення – за класами, визначеними відповідно до ступеня вартості приміщень, які надавалися в оренду. Загалом майнові податки становили не більше, ніж 5% сукупного податкового доходу держави [134, с. 523].

Значний внесок у формування та розвиток оподаткування зробили праці уродженця Київщини, академіка І. І. Янжула. Працю «Основні засади фінансової науки: «Вчення про державні доходи» присвячено адмініструванню та правилам обкладання населення податком. У ній зазначено, що при формуванні податкової політики необхідно врахувати регіональну специфіку і зайнятість та співвідносити це з потребами держави [255, с. 402]. Аналізуючи проблеми фінансової політики, не можемо залишити поза увагою праці харківського вченого М. Алексеєнка. Серед них варто особливо виділити монографію «Діюче законодавство про прямі податки». Дослідник проводить глибокий аналіз фінансової політики щодо регулювання форм прямого обкладання населення, зокрема подушної податі, оброку, промислового податку, податку на міську нерухомість, на торгівлю та близьких до них за змістом зборів. Багато уваги М. Алексеєнко приділяв проблемі податку на міську нерухомість [25, с. 141]. Аналізуючи проблему квартирного податку, для

справляння якого населені пункти поділялись на 5 класів, вчений лише навів перелік міст першого й другого класів, відповідно до якого найбільші тогочасні українські міста Київ, Одеса та Харків належали до п'ятого класу, інші губернські міста – до третього класу, а більшість повітових міст – до четвертого класу. Розвиток місцевих бюджетів пов'язують з утворенням земств на основі проведення реформ у 60-х рр. XIX ст. (селянська, земська, судова, військова) [176, с. 108], що передбачало створення земських виробничих органів земського самоврядування – зібрання (міські думи) – і виконавчих органів – управи.

Міська дума отримала право: визначати власні видатки на ведення міського господарства; затвердження міських кошторисів; встановлення оцінного збору з нерухомого майна; встановлення збору з документів на право торгівлі та промислів, збір з трактирів, заїжджих дворів і крамниць [227]. Для прикладу, подано структуру доходів Єлисаветградського земства (рис. 1.3). бюджетів: міського, губернського та державного.



Рис. 1.3. Структура доходів земства

Згідно з кошторисами Єлисаветградського земства, доходи поділялись на три групи [228]: окладні збори: надходження від земель та з нерухомого майна;

неокладні збори: з акцизних свідоцтв на право продажу тютюну, зі свідоцтв і білетів на продаж та виробництво, збір з приміщень винокурень та пивоварних заводів та «питних» закладів, з приміщень заводів і вітряків; «різні статті доходів» охоплювали: допомогу губернії на утримання медичної частини та народно-освітньої діяльності; плату за користування послугами лікарні; кошти від сільських общин на утримання шкіл; пеню із земель приватної власності; проценти на земські капітали; кошти на утримання місць для арештованих; кошти від земської аптеки; надходження від боржників.

Зазначимо, що нерухоме майно міських жителів було джерелом оподаткування для трьох різних бюджетів: міського, губерньського й державного. Міський податок на нерухоме майно встановлювався на підставі оцінювання нерухомого майна міських жителів. Відповідно до циркуляра міністра внутрішніх справ, нерухомість підлягала переоцінці за п'ять років при спільній участі представників губерньської адміністрації та міської думи. Найбільшу питому вагу в доходах земського бюджету в 1866–1895 рр. становили окладні збори (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Питома вага окладних зборів у бюджеті повітового земства в 1866–1895 рр. (%)

Роки	Збір із земель	Збір з нерухомого майна	Роки	Збір із земель	Збір з нерухомого майна
1866	82,3	14,7	1881	59,7	9,6
1867	70,6	5,1	1882	63,2	10,0
1868	68,8	6,4	1883	56,4	9,1
1869	68,8	7,7	1884	68,2	10,8
1870	74,6	10,1	1885	59,0	9,5
1871	76,2	9,7	1886	52,1	8,7
1872	74,6	9,4	1887	51,0	8,1
1873	82,8	12,8	1888	59,5	9,4
1874	85,0	13,2	1889	50,4	7,8
1875	79,8	11,1	1890	62,9	9,7
1876	73,0	11,8	1891	60,3	10,1
1877	73,5	11,5	1892	58,0	9,7
1878	78,1	12,5	1893	57,5	9,6
1879	82,7	13,2	1894	57,1	9,5
1880	59,4	9,5	1895	57,7	9,6

Джерело: розраховано автором за матеріалами [227].

Аналізуючи дані табл. 1.1, зазначимо, що найбільшу питому вагу в доходах земського бюджету земства становить збір із земель, який дорівнював понад 80% від загальної суми доходів: у 1866 р. – 82,3%, у 1873 р., 1874 р. і 1879 р. – відповідно 82,8%, 85,9% та 82,7%. З 1880 р. питома вага цього збору значно зменшується, що зумовлено передачею частини надходжень від цього податку до губернського бюджету.

Що стосується збору з нерухомого майна, то за досліджуваний період середнє значення питомої ваги у доходах земського бюджету становить 10%, з максимальним значенням у 1866 р. – 14,7% і найнижчим у 1867 р. – 5,1%. Структура видатків земського бюджету за 1866–1895 рр. складається з елементів: видатки на освіту – 29%; видатки на утримання установ та мирових суддів – 23,6%; видатки на земську медицину – 18,4%; видатки на земську пошту – 16,3%; видатки на земське самоврядування – 12,7% [230, с. 400].

Податкова система земства налагоджувалась поступово. Повітові управи отримали загальні інструкції, в яких були викладені рекомендації, як діяти в нових умовах. Дослідник В. Абрамов виокремив чотири типи оцінки земельного майна, які застосовували земства (табл. 1.2).

Таблиця 1.2

Типи оцінок земельного майна, які застосовували земства

Типи оцінок за В. Абрамовим	Характеристика оцінок
I тип	рівне подесятинне оподаткування без розподілу земель на категорії
II тип	подушне оподаткування
III тип	поділ земель на «населені» та «ненаселені» з посиленням обкладання перших
IV тип	збирання податків відповідно до цінності й прибутковості земель, розподіл їх на категорії

У 1868 р. всі землі повіту поділили на 25 категорій залежно від площі: найменший – 2 дес., а найбільший – 5 тис. дес. Податок встановлювався навпаки: хто мав більше землі, той менше платив за десятину. Наприклад, хто мав менше від двох десятин землі, платив за неї 25 коп., а за одну десятину з п'ятитисячного лану сплачували лише 0,52 коп. Подібна система

використовувалась, зокрема, і в Прилуцькому повіті. В тих регіонах, де практикувалось оподаткування відповідно до прибутковості й цінності земель, оцінки часто встановлювались довільно. З метою впорядкування оцінювання нерухомого майна окремі земства ще в 70-х рр. XIX ст. звернулись до статистичних досліджень. Перше статистичне бюро з'явилося у Херсонському земстві в 1875 р., а через рік аналогічну установу було створено в Чернігівському губернському земстві. В його роботі взяли участь відомі статистики: П. Червінський, О. Русов, В. Варзар, О. Шликевич. Головне завдання статистичних досліджень полягало у вивченні стану землеробства і залежного від нього ступеня прибутковості й цінності землі. Земські збори в 34 губерніях протягом 1865–1913 рр. збільшились в 50 разів. Для детального ознайомлення з фінансовим станом міського господарства ми проаналізували прибуткову і витратну частини кошторису прибутків та витрат м. Ірпеня у 1918 р. (табл. 1.3).

Таблиця 1.3

Доходи та витрати м. Ірпеня у 1918 р.

Параграф	Джерела прибутку	Сума, тис. крб.	Параграф	Джерела витрат	Сума, тис. крб.
I	Збори з нерухомого майна	135252	I	Участь міста в утриманні урядових закладів	5600
II	Збори з торгівлі та промислів	77	II	Утримання міських громадських закладів	66425
IV	Прибутки з міського майна та оброчних статей	6422	IV	Утримання міської міліції	6022
V	Прибутки від діяльності міських підприємств	415722	VII	Благоустрій міста	0
VI	Допомога місту і повернення витрат	36232	VIII	Утримання міських підприємств і споруд	382648
VIII	Різні надходження	8200	IX	Народна освіта	69210
			XI	Медична, ветеринарна та санітарна частина	3567
			XIII	Утримання власного майна	14700
			XIV	Сплата боргів	41619
			XV	Відрахування на утворення капіталів	8847
			XVI	Різні витрати	3267
	Усього прибутків	601905		Усього витрат	601905

Особливо різке зростання відбулося на початку ХХ ст. Зростали вони також у повітах та губерніях Лівобережної України. Головним джерелом земських прибутків протягом всього їхнього існування служив податок з нерухомості. У 1885 р. він становив 75% від всього бюджету земств Чернігівської губернії, а в 1909 р. він зменшився до 58%. Місцеве самоврядування в Українській державі П. Скоропадського було вітчизняною спробою побудови муніципального управління [152, с. 408].

Аналізуючи табл. 1.3, можемо зазначити, що збори з нерухомого майна становили майже 23% від усього прибутку бюджету міста. У 1923 р. відбулась податкова реформа: податки, які сплачували селяни (продовольчий, гужовий, подвірно-грошовий, загальногромадський) було об'єднано в єдиний сільськогосподарський податок. Основою оподаткування міського населення став сукупний дохід платника податку. Ставки податку диференціювалися від 0,83% до 15% і залежали тільки від розміру доходу. Заробітна плата робітників та службовців до сукупного доходу не входила і податок з неї не стягувався. Збори з нерухомого майна у структурі доходів міста становлять майже 22,5% [235, с. 189].

Аналізуючи міські фінанси ХІХ ст., можемо стверджувати, що окремі проблеми сьогодення не є новими, а мають глибокі історичні корені. Через це дослідження історичних аспектів формування дохідної бази міських фінансів та особливостей їхньої еволюції належить до актуальних питань.

Податки в Україні за часів Української Народної Республіки розподілялись на декілька груп за характером справляння і діючими особами:

– до першої групи належали «персональні податки»: «загально-прибуткові» та на землю. В концепції, яку запропонував директор фінансового департаменту Міністерства народного господарства Я. Моралевич, податок на землю був названий «поступово-пропорційним». Це означало, що спершу мав бути встановлений певний мінімум, з якого можна було стягувати податок, далі ж пропорційність мала би зростати ступенями. Іншим «персональним податком»

мав би стати податок на землю без урахування того, чи дає земля прибуток господарю, чи ні;

– до другої групи належали податки на спадщину і дарування. Оподаткування нерухомого майна було важливим через те, що з допомогою цього податку можна регулювати всю мобільну нерухомість. Крім цього, юридичні особи, які залишались власниками певного нерухомого майна, мали раз на 15–20 років сплачувати додатковий податок. При цьому рухоме майно, яке могло переходити в спадщину або дарування, також обкладалось спеціальним податком;

– до третьої групи податків належали ті, які накладались на експортні й імпорتنі товари.

Початок ХХ ст. неодноразово вносив корективи до системи оподаткування нерухомого майна в Україні. Розвиток промисловості та сільського господарства в період економічної реформи П. Столипіна дав змогу ліквідувати викупні платежі селянства за землі, зробити перехід від розкладної (розкладкової) форми оподаткування міського нерухомого майна до прибутково-окладної форми. Інакше кажучи, сума податків більше не розподілялася між платниками, а встановлювалася пропорційно до їхньої платоспроможності із застосуванням диференційованих ставок і пільг. За основу побудови нової податкової системи було взято принцип прибутково-помайнового оподаткування та розмежування оподаткування міста і села. Для регулювання доходів та накопичень було введено короточасний (з 1922–1924 рр.) міський прибутково-помайновий податок з фізичних і юридичних осіб, який об'єднав прибутковий, майновий та квартирний податки. Додатково до ставок прибуткового податку встановлювалися ставки податку з майна, в тому числі нерухомого, в розмірі 0,33–1,5% від вартості об'єктів оподаткування. У ході податкової реформи 1930–1932 рр. майновий податок зазнав деяких змін. З 1942 р. почав справлятися місцевий податок з будов, обов'язковий на всій території країни. Пізніше, у 1942–1981 рр. на території Української РСР справлялась земельна рента із забудованих і незабудованих ділянок землі. Від сплати ренти

звільнялися користувачі землі сільськогосподарського призначення та військові установи. Для диференційованого оподаткування земля була поділена на шість категорій за типами використання і місцезнаходження. Пізніше земельна рента була замінена земельним податком [217, с. 47].

Система оподаткування нерухомого майна, що склалася в кінці ХХ ст., стала основою для формування нової системи: земельний податок було трансформовано у плату за землю з виділенням двох платежів (орендної плати за землі, надані в оренду, й земельного податку для власників і землекористувачів (крім орендарів) земельних ділянок), але основні положення щодо податків залишилися. В історичній ретроспективі система оподаткування нерухомого майна неодноразово змінювалася: запроваджувались нові податки, виділялись нові об'єкти та платники, встановлювались різні податкові ставки. Отже, податкова система пройшла тривалий шлях розвитку від особистого, прибуткового й майнового оподаткування до розгалуженої системи загальних, регіональних та місцевих податків.

Щодо сфери дії майнового оподаткування в економічній літературі відомі три основні концепції: «традиційне уявлення» (traditional view) про те, що податок на майно повністю переноситься на покупця у формі збільшення цін на нерухомість; «теорія вигоди» (benefit view), яка стверджує, що цей податок є лише платою за надані суспільні послуги і не викривлює економічну поведінку платників; «нове уявлення» (new view) з доказом викривлюючої дії податку на використання капіталу всередині юрисдикції. Розглянемо ці концепції більш детально:

1. Традиційне уявлення про податок на нерухомість відображено у працях Г. Саймона (1943) та Р. Нетцера (1966 р.), які, зосередивши свої дослідження на наслідках збільшення ставки податку на вартість нерухомості, застосували при аналізі сфери дії податку метод часткової рівноваги. Згідно з «традиційним уявленням», податок на нерухоме майно виконує роль акцизу. Інакше кажучи, рішення потенційного покупця нерухомості формується з думки про те, що вартість об'єкта нерухомості складається з ринкової вартості й суми

капіталізованого податку на нерухоме майно; якщо ж нерухомість здається в оренду, то власник буде намагатися включити до орендної плати також податок на нерухоме майно, так само як продавець товару додає до його вартості суму акцизу.

Продовженням «традиційного уявлення» вважається теорія капіталізації майнових податків. Початок цим дослідженням поклала гіпотеза Ч. Тібу (Tiebout hypothesis) про пропозицію товарів суспільного споживання і конкуренцію між співтовариствами: за умови існування великого числа регіональних одиниць (співтовариств) та вільної міграції робочої сили бюджетна децентралізація веде до Парето-поліпшень, оскільки вона дає змогу оцінити переваги щодо виробництва суспільних благ. Основним підходом до визначення вартості нерухомості було вибрано метод капіталізації доходу, сутність якого полягає в тому, що вартість нерухомості визначається величиною очікуваних доходів й інших вигод, які можуть бути отримані в майбутньому в результаті її використання якнайкраще і найбільш ефективно.

2. Теорія вигоди та нове уявлення про оподаткування нерухомого майна. Згідно з положеннями цієї концепції, система майнового оподаткування є комплексом невикривлюючих зборів з користувачів, якими обкладаються домашні господарства і фірми, що отримують користь від надання суспільних благ. Ефективність невикривлюючих податків зумовлена тим, що в разі їхнього використання замість інших форм оподаткування при однаковому рівні податкових надходжень до бюджету досягається менше зниження добробуту суспільства.

Відповідно до «нового уявлення», викривлюючий вплив податку, зрештою, втілюється у зміні рівня алокаційної ефективності внаслідок того, що відносно зменшення податкового тиску може бути досягнутим лише за рахунок відмови від найпривабливіших варіантів споживання або виробництва. При значному збільшенні ставок податку на нерухоме майно збільшується привабливість інших форм інвестування. Податковий тягар поширюється на всіх власників капіталу та веде до його інтенсивної міграції.

Для формування ефективної системи оподаткування нерухомого майна в Україні потрібно визначити ключові допущення, що формують практичне обґрунтування «теорії вигоди», проаналізувати діючу систему майнового оподаткування й оцінити можливі наслідки викривлюючої дії цього податку з обґрунтуванням необхідності застосування способів зменшення викривлень при оподаткуванні.

Встановлено, що в період реформування системи оподаткування і місцевих бюджетів, а також з урахуванням інституційних особливостей розвитку економіки в Україні для того, щоб сформувати економічно ефективну систему оподаткування нерухомого майна в нашій державі, доцільним є: визначення ключових допущень, які формують практичне обґрунтування «теорії вигоди» оподаткування нерухомого майна з урахуванням класичних податкових принципів – отримуваних вигод та справедливості; аналіз побудови систем майнового оподаткування в Україні й зарубіжних країнах з метою визначення основних положень щодо формування ефективної системи оподаткування нерухомого майна в Україні; проведення аналізу можливих наслідків викривлюючої дії цього податку на нерухомість – оцінки впливу податку на нерухоме майно на поведінку платників податку, структуру дохідної частини місцевого бюджету. Незважаючи на різноманітність форм і методів справляння податків, за результатами еволюції оподаткування нерухомого майна можна виділити деякі загальні закономірності:

1. Перехід від загальнодержавного (IX–XVIII ст.) до місцевого (XIX–XX ст.) оподаткування та від натуральної до грошової форми оплати.

2. Уніфіковано податкову одиницю (визначено об'єкт оподаткування – земельну ділянку і базу оподаткування – розмір земельної ділянки), введено систему диференційованого оподаткування землі (XVI ст.).

3. Роздільне оподаткування об'єктів нерухомості – землі й будівлі на ній (з кінця XIX ст.).

4. Розподіл об'єктів оподаткування на дві основні групи – об'єкти нерухомості, що є власністю фізичних осіб, та об'єкти нерухомості, що є власністю юридичних осіб.

5. Встановлення бази оподаткування, у більшості випадків це площі об'єктів нерухомості (в окремих випадках – їхньої вартості або прибутковості).

6. Платниками податку впродовж усієї історії справляння податків є власники і користувачі об'єктів нерухомого майна.

7. Пільги для об'єктів нерухомого майна урядових, навчальних, добродійних організацій та деяких категорій платників (з кінця XIX ст.).

Процес формування податкової системи є безперервним. Водночас, еволюція податкових справлянь в Україні у зіставленні зі світовим досвідом оподаткування нерухомості для окреслення форм і методів справляння податків дає змогу виокремити такі характеристики, як: об'єкти, платники, податкові ставки, які можуть стати основою для удосконалення оподаткування нерухомого майна. З початку формування податкової системи, її розвитку та трансформації оподаткування нерухомості залишається ефективним інструментом державної політики щодо економічного й соціального розвитку регіону.

1.3. Організаційно-прикладні підходи до оподаткування нерухомості на регіональному рівні

Інститут майнового оподаткування – це важлива підсистема податкових систем економік добробуту. В розвинених країнах податки ресурсно-майнової групи, які у західній літературі називають податками на багатство, сплачують у різних формах [229, с. 134; 238; 253, с. 100]. Вони дають змогу не тільки акумулювати фінансові ресурси бюджету та інших державних централізованих фондів, а й слугують механізмом економічного впливу на суспільне виробництво, його структуру і динаміку, науково-технічний процес та підтримку соціальної рівноваги у суспільстві.

Загалом успішний соціально-економічний розвиток держави є результатом вдалого використання не лише ресурсних можливостей бюджетів всіх рівнів, а й тих інструментів механізму державного регулювання, що забезпечують формування і реалізацію політики розвитку, важлива складова яких – фіскальна політика.

Здатність фіскальної політики впливати на регіональний розвиток розкривається у такому визначенні поняття «фіскальна політика»: «Фіскальна політика – політика держави щодо збирання податків і державних видатків, спрямована на досягнення певних цілей в галузі стимулювання економічного зростання і повної зайнятості, вирішення завдань структурної, регіональної і соціальної політики» [65, с 96]. Сутність поняття «регіональна податкова політика» як складової регіональної фіскальної політики розуміється як дефініція «системи заходів щодо вдосконалення оподаткування, спрямованих на забезпечення інтересів держави стосовно регіонів і внутрішніх інтересів самих регіонів, що охоплює діяльність як державних, так і місцевих органів влади у податковій сфері» [67, с. 60].

Водночас зазначимо, що податкова політика поділяється на політику високих та низьких податків. Відповідно, тип політики залежить від економічного стану країни, рівня розвитку фінансових відносин, менталітету населення, культурної належності, а найбільше – від підбору фіскальних інструментів, за допомогою яких реалізують цю доктрину. Зокрема, політика високих податків використовується в країнах з високим рівнем соціального розвитку зі значним перерозподілом державних фінансів на потреби соціальної складової, тоді як політика низьких податків використовується у країнах з доктриною відкритого ринку, де кожен громадянин більшою мірою залежить від свого доходу (державна лише гарантує можливість захисту ресурсів, зароблених громадянином), а більшість послуг, що надаються в країні, є платною. Також політика низьких податків застосовується в країнах, що розвиваються, де уряд має за мету підвищити рівень інвестиційної привабливості й розширити сферу виробництва [61, с. 53].

Регіональна фіскальна політика ведеться за певними принципами, що відображають її особливості та завдання, а саме:

1. Принцип системності й внутрішньої цілісності: відображає тісні взаємозв'язки у складі фіскальної політики її складових – бюджетної та податкової політики.

2. Принцип територіальної справедливості: базується на раціональному співвідношенні між можливостями щодо сплати податків того чи іншого регіону і рівнем податкового навантаження суб'єктів господарювання у регіоні відповідного територіального рівня – області, адміністративного району, міста, селища, села. Залежно від податкових можливостей регіону визначаються відповідні заходи щодо фінансового забезпечення стійкості місцевих бюджетів.

3. Принцип врахування територіальних, соціально-економічних умов регіону: доповнює попередній принцип, при цьому звертається увага на необхідність врахування об'єктивних зовнішніх умов та факторів, що впливають на функціонування об'єктів оподаткування, розташованих у цьому регіоні.

4. Принцип регіональної рівнонапруженості: передбачає однакові податкові умови для платників податків певного регіону і враховує особливості оподаткування територій пріоритетного розвитку.

5. Принцип фіскальної достатності: забезпечує оптимальний рівень співвідношення дохідної та видаткової частин місцевих бюджетів, а в контексті сучасної реформи міжбюджетних відносин пов'язаний із принципом фінансової самостійності місцевих бюджетів і принципом збалансованості.

6. Принцип стабільності: передбачає мінімальні зміни бюджетно-податкового законодавства та є одним з основних принципів фінансової діяльності, який на сьогодні практично не виконується.

7. Принцип гнучкості оподаткування: пов'язаний зі зміною в разі необхідності окремих законів з метою фінансового забезпечення загальнодержавних і регіональних соціально-економічних програм.

8. Принцип регіональної ефективності: досягається шляхом раціонального застосування заходів у бюджетно-податковій сфері щодо стимулювання

розвитку перспективних та економічно ефективних підприємств і галузей регіону [61, с. 48].

Фіскальна політика як адаптивний механізм у системі державного регулювання має спрямовуватися на забезпечення адекватності регуляторних заходів внутрішнім і зовнішнім змінам економічного середовища з метою сталого розвитку держави й регіонів та підвищення на цій основі добробуту суспільства. Дуалізм проблематики її функціонування полягає в тому, що, з одного боку, вона є складовою фінансової системи держави і має забезпечувати ресурсне наповнення бюджетів всіх рівнів. З іншого боку, фіскальні інструменти застосовуються як макроекономічні стабілізатори, що зумовлює їхнє активне використання для стимулювання економічного зростання та регулювання макроекономічної ситуації. На різних фазах економічного циклу ці дві домінуючі сторони виявляють себе по-різному, а іноді стають суперечними. Зазначене потребує достатнього рівня динамічності й гнучкості фіскальної політики і знаходить відображення у мінливості фіскальної структури держави [130, с. 25].

Варто зауважити, що основою такої політики є розподіл та перерозподіл фінансових ресурсів у країні для забезпечення розвитку суспільства й економіки. При цьому, основний фінансовий інструмент країни – це податки. Саме через податки і податкові платежі перерозподіляється більша частина державного фінансового ресурсу. Зазначимо, що поєднання податкових інструментів дає змогу сформувати податкову систему загалом, а управління цими інструментами передбачає виникнення податкових відносин, які є податковою політикою. Основа будь-якої податкової політики – рівень податкових надходжень, за допомогою котрих держава забезпечує себе ресурсами для здійснення економічної та соціальної політики. В результаті податкове навантаження стає базовим показником у системі оцінювання ефективності податкової політики. Отже, запорукою ефективного виконання державою своїх функцій є обґрунтоване і своєчасне використання бюджетних ресурсів.

Варто зауважити, що збалансована фіскальна політика з рівномірним розподілом податкового навантаження та ефективна політика державних видатків – основа для досягнення балансу в соціальній, екологічній і економічній сферах. Правильний набір податкових інструментів, рівномірний розподіл податкового навантаження між суб'єктами оподаткування (юридичними й фізичними особами) та податковими базами (доходами, витратами, капіталом і ресурсами) є запорукою ефективного розвитку країни [128, с. 313].

Для досягнення ефективної регіональної податкової політики необхідно поєднати такі критерії:

- критерій фіскальної достатності (інтереси держави);
- критерій економічної ефективності (інтереси платників податків);
- критерій соціальної справедливості (інтереси громадян).

Для системного підходу до вирішення цієї наукової проблеми необхідно застосувати елементи дивергенції, які передбачають пізнання явища спочатку окремо за елементами без врахування впливу одних елементів на інші, а пізніше через узагальнення результатів дослідження слід перейти до аналізу явища загалом. Критерій фіскальної достатності зводиться до того, що при проведенні податкової політики, необхідно забезпечити таку величину податкових надходжень, яка є оптимально бажаною, відповідно до проголошеної економічної доктрини держави. Досліджуючи значення цього критерію, простежуємо чітку пропорційну залежність між нормою оподаткування та величиною податкових надходжень: чим вища норма оподаткування, тим вищі розміри податкових надходжень. Математична формула розрахунку критерію фіскальної достатності:

$$Y = A1 \times T \times \text{ВВП}, \quad (1.1)$$

де Y – загальна величина податкових надходжень;

$A1$ – коефіцієнт регресії, який характеризує рівень залежності податкових надходжень відносно норми оподаткування, причому $A1 < 1$;

T – сумарний рівень оподаткування в державі;

ВВП – величина валового внутрішнього продукту.

При нульовому рівні оподаткування податкові надходження будуть відсутні. При збільшенні норми оподаткування податкові надходження будуть збільшуватися, хоча темпи зростання податкових надходжень будуть повільнішими, ніж темпи зростання норми оподаткування [111, с. 55].

Ефективність фіскальної політики визначається мірою впливу держави на зміну бюджетних доходів і витрат. Чим вищі дохідна та видаткова частини бюджету, тим більші можливості щодо реалізації соціальних й економічних функцій держави. Як інструмент державного регулювання бюджетні ресурси залежать від економічних умов і мають відповідно впливати на ці умови. Отже, пріоритети та кількісні параметри фіскальної політики мають формуватися на основі загальної економічної стратегії й можливостей її найбільш ефективної реалізації. Євроінтеграційні орієнтири розвитку України і передумови до фінансової децентралізації влади потребують побудови такої підсистеми місцевого оподаткування, яка змогла би забезпечити місцеві бюджети достатніми фінансовими ресурсами.

Встановлення порядку, при якому громада сама накопичує і використовує майнові податки й інші надходження, стало найважливішим та найбільш дієвим важелем і критерієм роботи й оцінювання діяльності громади в реальному часі. Пошук нових впливових механізмів, які дають змогу ефективно вирішити проблему стабілізації та зміцнення фінансових ресурсів місцевих бюджетів за рахунок майнових податків, є тим питанням, що потребує вирішення для досягнення добробуту громадян України [89, с. 119]. У контексті зазначеного, наголосимо, що майновий податок має ряд фіскальних переваг, порівняно з іншими податковими платежами. Він є складовою частиною податкової системи та відіграє важливу роль у стимулюванні соціально-економічного розвитку і формуванні ресурсного потенціалу громади [89, с. 120].

Для повного розуміння сутності податку на нерухоме майно необхідно розглянути його функції, які відображають суть і значення цього податку як необхідного елементу податкової системи країни. Головною функцією

оподаткування нерухомості є фіскальна, яка передбачає забезпечення стабільності надходжень до бюджету за рахунок відносної незалежності об'єкта оподаткування від результатів господарської діяльності. Стимулююча функція має сприяти інвестиціям у технічне переоснащення пасивної частини активів підприємств, прискоренню розвитку вторинного ринку нерухомості із залученням нових об'єктів, покращенню планування міської території. Реалізація регулюючої функції податку на нерухоме майно в напрямі оподаткування суб'єктів господарювання може здійснюватися шляхом розроблення податкових інвестиційних пільг для певних галузей економіки.

При формуванні системи майнового оподаткування в частині оподаткування нерухомого майна, перш за все, доцільно визначити економічну сутність об'єкта оподаткування – нерухомого майна, поняття про яке вперше з'явилося в Указі 1714 р. «Про порядок спадкоємства в рухомих і не рухомих майнах». Нерухомим майном визнавались земля, маєтки, двори, крамниці та інша нерухомість [79, с. 103]. З огляду на це необхідно дати визначення соціально-економічних понять «нерухоме майно», «нерухомість» та «об'єкти нерухомості».

У контексті зазначеного наголосимо, що нерухомість в економічній літературі розглядають як фізичний об'єкт, сукупність нерухомих речей (об'єктів нерухомості), а нерухоме майно – як нерухомість і пов'язані з нею майнові права й вигоди [79, с. 52]. Оскільки такі поняття в науковій літературі використовуються у широкому значенні та часто застосовуються як синоніми, то у цьому дослідженні поняття «нерухоме майно» й «нерухомість» будуть використовуватися як щодо прав власності, так і щодо самого фізичного об'єкта, що перебуває у власності з урахуванням юридичних відносин щодо таких об'єктів.

Трактування нерухомості, які наведено в Економічній енциклопедії та Сучасному економічному словнику, тотожні. Укладачі цих видань дають таке визначення: «Нерухомість – це земельні та інші природні угіддя, інше майно, яке прикріплене до землі, міцно пов'язане з нею (будівлі, споруди, об'єкти), а також

речові права на землю» [73, с. 29]. Дисципліна «Економіка нерухомості» вивчає теорію і практику функціонування ринку нерухомості й економічних процесів, пов'язаних з нерухомим майном юридичних та фізичних осіб. У понятійно-термінологічному апараті дисципліни нерухомість (нерухоме майно) визначається як «земельні ділянки, ділянки надр, відособлені водні об'єкти і все, що міцно пов'язане із землею, тобто об'єкти, переміщення яких без відповідного збитку їх призначенню неможливе, зокрема ліси, багаторічні насадження, будівлі, споруди» [72, с. 205].

Більш детально концептуалізацію сутності дефініцій «нерухоме майно» і «нерухомість» подано у табл. А.2 (додаток А). Проаналізувавши наведені трактування, можемо констатувати, що найбільш близькими за структурою до цього поняття є визначення економічних категорій «земля» і «капітал». Земля як економічний ресурс завжди привертала особливу увагу економістів. Фізіократи вважали, що земля – це єдиний самостійний фактор виробництва, оскільки торгівлі й оброблювальній промисловості вони протиставляли сільське господарство як єдине заняття, що дає надлишок валового доходу над витратами виробництва, а тому воно є продуктивним. Землеробство як єдине джерело добробуту держави визначав Ф. Кене у своїй праці «Економічна таблиця». Він, власне, зазначав, що тільки земля є джерелом отримання чистого прибутку від економічної діяльності [98, с. 56]. Капітал, з точки зору фізіократів, – це цінності, накопичені в результаті відкладання надлишкових коштів, що перевищують обсяг необхідного споживання; кошти, необхідні для початку справи та її подальшого ведення (осушення, огороження землі, будівництво господарських і житлових споруд) [98, с. 50].

На відміну від фізіократів, А. Сміт поряд із землею виділяв два інших фактори – працю й капітал, тобто поняття, що відіграватимуть ключову роль у всьому подальшому розвитку суспільства. За А. Смітом, статтями основного капіталу є поліпшення землі, прибуткові будинки, що слугують «засобами отримання доходу не лише для їх власника, що надає їх в оренду, але й для осіб, що займають їх і сплачують за них орендну плату» [225, с. 402]. Поліпшення

землі слід розуміти як розчищення, осушення, огороження, внесення добрива та доведення землі до стану, найбільш придатного для обробки, а прибуткові будинки – як приміщення під крамниці, склади, майстерні, будівлі на фермах зі всіма необхідними спорудами. А. Сміт уточнює, що житлові будинки також можуть виконувати функцію капіталу в разі, якщо вони приносять дохід своєму власнику у вигляді орендної плати [225, с. 406].

Представники класичної, маржиналістської й неокласичної економічної теорії стверджують, що нерухоме майно як сукупність землі та капіталу є капітальним благом (концепція кругообігу Л. Вальраса), складова нерухомого майна у вигляді будівель і споруд – постійним капіталом та важливим елементом капіталу, який людина використовує на своєму підприємстві або зберігає з метою продажу за гроші. Основоположник австрійської школи маржиналізму К. Менгер зараховує нерухомість (земельні ділянки і будівлі) до «блага вищого рівня», за допомогою якого надається певна кількість будь-якого блага нижчого рівня. З позиції неокласичної економічної теорії нерухоме майно – це частка багатства у вигляді матеріального блага, що складається із «корисних матеріальних речей і зі всіх прав на володіння, використання матеріальних речей або на отримання з них вигоди в майбутньому» [145, с. 309].

Науковці стверджують, що нерухомість функціонує в натурально-речовій та вартісній формах. Фізичні характеристики об'єкта нерухомості (у тому числі дані про його розміри і місце розташування), а також визначена вартість нерухомості, як правило, використовуються при визначенні податкової бази. Володіючи вартістю, нерухоме майно характеризується такими властивостями, як придатність та обмежений характер пропозиції. На обмеженість природних ресурсів вказували А. Сміт, Д. Рікардо і Дж. Ст. Мілль. Обмеженість землі та неможливість її довільного розширення зумовлює звуження також другої складової нерухомого майна – будівель та споруд, розташованих на землі. Незважаючи на це, у розвинених країнах становлення понять «нерухоме майно» і «нерухомість» (real estate, realty, immovable property) безпосередньо пов'язано з трансформацією уявлень про землю, яка традиційно оцінювалась з позицій

сільського господарства, а потім почала загалом розглядатися як стратегічний природний ресурс та надбання всього людства [261].

Таким чином, практична більшість економістів і науковців вказує на фізичні та юридичні характеристики нерухомості та нерухомого майна. Водночас вважаємо за необхідне акцентувати увагу і на економічному аспекті таких активів, які є доволі привабливим об'єктом інвестицій, слугують рушійною силою економічних процесів та основою здійснення господарської діяльності суб'єктів господарювання.

Нерухомість в Україні формується за рахунок: по-перше, тих об'єктів, які вважаються нерухомими за своєю природою, тобто земля (земельні ділянки, не видобуті корисні копалини, відокремлені водні об'єкти), багаторічні насадження; будівлі, а також споруди та їхні структурні елементи; по-друге, тих об'єктів, які згідно із законодавством належать до нерухомого майна, але є рухомими за своєю природою: судна внутрішнього плавання, морські та повітряні судна, космічні об'єкти. Усі вони можуть бути об'єктами оподаткування.

Основний критерій при визначенні нерухомого майна як об'єкта оподаткування – це його походження відповідно до якого нерухомість поділяється на дві групи: невідтворювані об'єкти, тобто об'єкти нерухомого майна природного походження (земельні ділянки, ділянки надр, відособлені водні об'єкти) і відтворювані об'єкти, тобто об'єкти нерухомого майна неприродного походження (будинки, будівлі, споруди). При цьому штучні об'єкти поділяються на житлову нерухомість, комерційну нерухомість, громадські (спеціальні) будівлі та споруди й інженерні споруди [145 с. 400].

Аналіз, проведений шляхом зіставлення законодавчих актів з оподаткування нерухомості, дає змогу зробити висновок про те, що об'єктом оподаткування нерухомості в більшості країн світу є земля і поліпшення на ній у вигляді будинків, будівель та споруд. Це детально показано у табл. 1.4.

Таблиця 1.4

Використання термінів «нерухоме майно» і «нерухомість з метою оподаткування» у різних країнах світу

Країна	Об'єкт оподаткування						
	земельні ділянки	житлові будинки (будинки, квартири)	ділова нерухомість (основні засоби – будинки, будівлі, споруди)	гаражі	дачні (садові) будинки	надра, природні ресурси, відособлені водні об'єкти, багаторічні насадження	повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти
Австралія	+	+	+	+	+		
Вірменія		+	+	+	+		
Білорусь		+	+	+	+		
Великобританія	+	+	+	+	+		
Канада	+	+	+	+	+		
Кіпр	+	+	+	+	+	+	
Латвія	+	+	+	+	+		
Литва	+	+	+	+	+		
Македонія	+	+	+	+	+		
Монголія	+	+	+	+	+		
Польща	+	+	+	+	+		
Росія	+/-	+	+	+	+	+/-	+/-
США	+	+	+	+	+	+	
Україна	+/-	+	+	+	+	+/-	+/-
Франція	+	+	+	+	+		
Чехія	+	+	+	+	+		
Швеція	+	+	+	+	+		
Японія	+	+	+	+	+		

Джерело: укладено та узагальнено автором. Умовні позначення: «+» визначений як об'єкт нерухомого майна; «+/-» визначений (не визначений) як об'єкт нерухомого майна (через неузгодженість законодавчої бази).

Тим не менше, типологізація нерухомого майна є доволі складною системою, що використовується як засіб окреслення основних властивостей і ознак активів, які йому відповідають. Крім цього, її застосовують як метод пізнання досліджуваного об'єкта, адже саме класифікація дає змогу систематизувати об'єкти пізнання, виявити відмінності між їхніми видами за рахунок виокремлення різних характерних для них ознак і властивостей.

Що стосується нерухомості, то упорядкована комплексна типологізація дає можливість відобразити закономірності її виникнення, надходження та оцінки, виявляє характерні ознаки і зв'язки, допомагає їх упорядкувати, незважаючи на множинність елементів нерухомості, забезпечує ефективне управління ними та використання таких активів.

Світовий досвід оподаткування пропонує класифікацію нерухомості, яка побудована: за ознакою галузевого призначення: нерухомість сільськогосподарського призначення (agricultural real property); промислова нерухомість (industrial real property); ділянки під вирубування лісу (timber-cutover real property); деревообробна галузь; ділянки видобутку корисних копалин (mineral land); функціональне призначення: житлова нерухомість (residential real property); вільні земельні ділянки, призначені для забудови (development real property, vacant land, open space); комерційна нерухомість (commercial real property); рекреаційна нерухомість (recreational land); нерухомість, звільнена від оподаткування (exempt property) [102, с. 285].

Водночас, вважаємо, що з метою оподаткування та процесу управління нерухоме майно доцільно класифікувати таким чином, що об'єкти нерухомості розподілялися на групи за схожістю або відмінністю, відповідно до обраних ознак. Саме тому, на нашу думку, залежно від мети дослідження найбільш вдалою є типологізація нерухомості за ознаками, які найбільш повно розкривають усі характеристики та властивості цього виду активу (рис. 1.4).

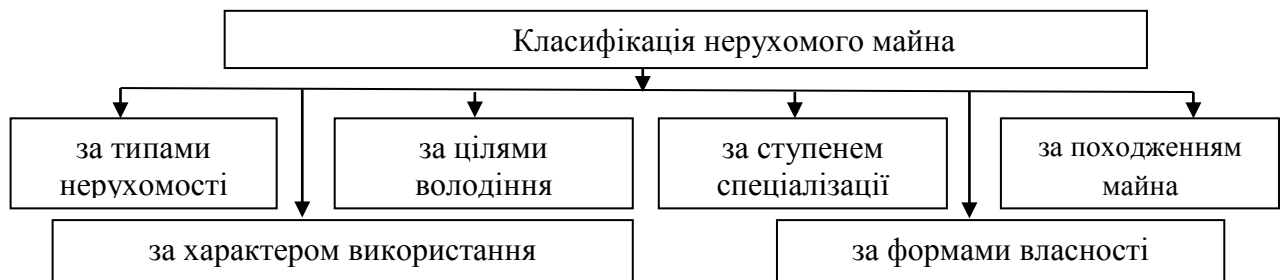


Рис. 1.4. Типологізація нерухомого майна

Джерело: укладено та узагальнено автором

Зупинимося детальніше на розгляді тих активів, які відповідають наведеним на рис. 1.4 класифікаційним ознакам нерухомості. Зокрема:

1) за походженням майна об'єкти нерухомості поділяють на:

– активи, що мають природне походження (невідтворювані об'єкти нерухомого майна – земельні ділянки, ділянки надр, відособлені водні об'єкти);

– активи неприродного походження (відтворювані об'єкти нерухомого майна – будинки, будівлі, споруди);

2) за типами нерухомості виокремлюють:

– землю у розрізі земельних ділянок, призначених під забудову або для інших цілей використання, та природні комплекси, які можуть бути використані з метою їхньої експлуатації, зокрема, такі як родовища тощо;

– житлову нерухомість;

– нежитлові приміщення, до яких належать об'єкти промислової, комерційної, рекреаційної нерухомості, мотелі, готелі і нерухомість, що може бути призначена для змішаного використання;

3) за цілями володіння розрізняють нерухомість:

– для ведення бізнесу, тобто те нерухоме майно, яке використовується у виробничо-господарській діяльності, або задоволення соціально-культурних потреб з одержанням доходу (наприклад, здача в оренду);

– для проживання власника або задоволення соціально-культурних потреб без одержання доходу;

– з метою інвестування, тобто задоволення інвестиційних потреб інвестора;

4) за характером власності нерухоме майно розподіляють на:

– власне;

– орендоване;

– майно, отримане на інших правах;

5) за характером використання розрізняють нерухомість для:

– проживання (житлова);

– комерційної діяльності (комерційна);

– сільськогосподарських потреб (сільськогосподарська);

– спеціальних цілей (школи, церкви, тобто соціальна сфера й інші галузі тощо);

б) за ступенем спеціалізації об'єкти нерухомості класифікують на:

- спеціалізовані, а саме: хімічні та нафтопереробні заводи, музеї й інші будівлі, що належать до соціально-культурної сфери;
- неспеціалізовані, тобто ту нерухомість, попит на яку є на відкритому ринку для інвестування.

Таким чином, дослідження нерухомості у розрізі наведених вище типологізаційних ознак дасть змогу найбільш повно висвітлити її соціально-економічні, функціональні та інші властивості і характеристики. Як результат, це сприятиме ефективнішому утриманню нерухомого майна й слугуватиме інформаційним забезпеченням для управління нею.

Існування розширеного спектра об'єктів нерухомого майна дало змогу у світовій практиці передбачити окремі групи майнових податків (рис. 1.5).

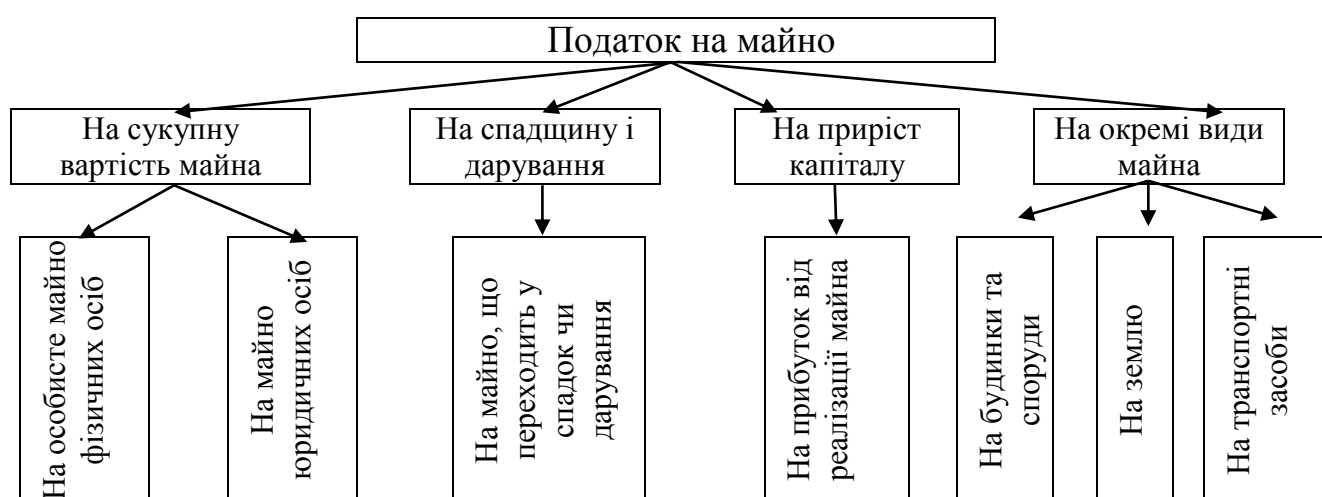


Рис. 1.5. Групи майнових податків

Джерело: укладено автором

Крім цього, розроблено дві форми оподаткування майна: перша реалізується через механізми непрямих податків щодо предметів споживання, при цьому поряд з фіскальною функцією податки виконують розподільчо-регулювальну функцію, диференціюючи таким чином рівень добробуту населення; друга – це оподаткування майна в період фактичного володіння або переходу права власності. Це більш ефективний механізм організації фіскальних відносин, ніж посилення податкового тягаря на фонд споживання.

Ми виділили основні функціональні компоненти оподаткування нерухомого майна, а саме ці:

- система контролю (Supervision and Control System);
- система оцінювання (Assessment System);
- система справляння податків (Tax Collection System).

Законодавче регулювання, складання фіскального кадастру, переоцінка об'єктів нерухомості, облік надходжень і розгляд апеляцій щодо суперечок, які виникають щодо податків на нерухомість, розглядаються як елементи цих систем (рис. 1.6).



Рис. 1.6. Основні функціональні компоненти оподаткування нерухомого майна

Джерело: укладено автором.

На рис. 1.7 схематично подано організаційно-функціональну схему оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки. Механізм оподаткування нерухомості охоплює такі елементи: принципи, функції, завдання і мету функціонування механізму; податки на нерухоме майно та їхні елементи

(інструменти механізму); систему управління оподаткуванням (нормативно-правове забезпечення й суб'єкти механізму); методи організації, регулювання податкових відносин та управління ними, способи і порядок сплати податків.

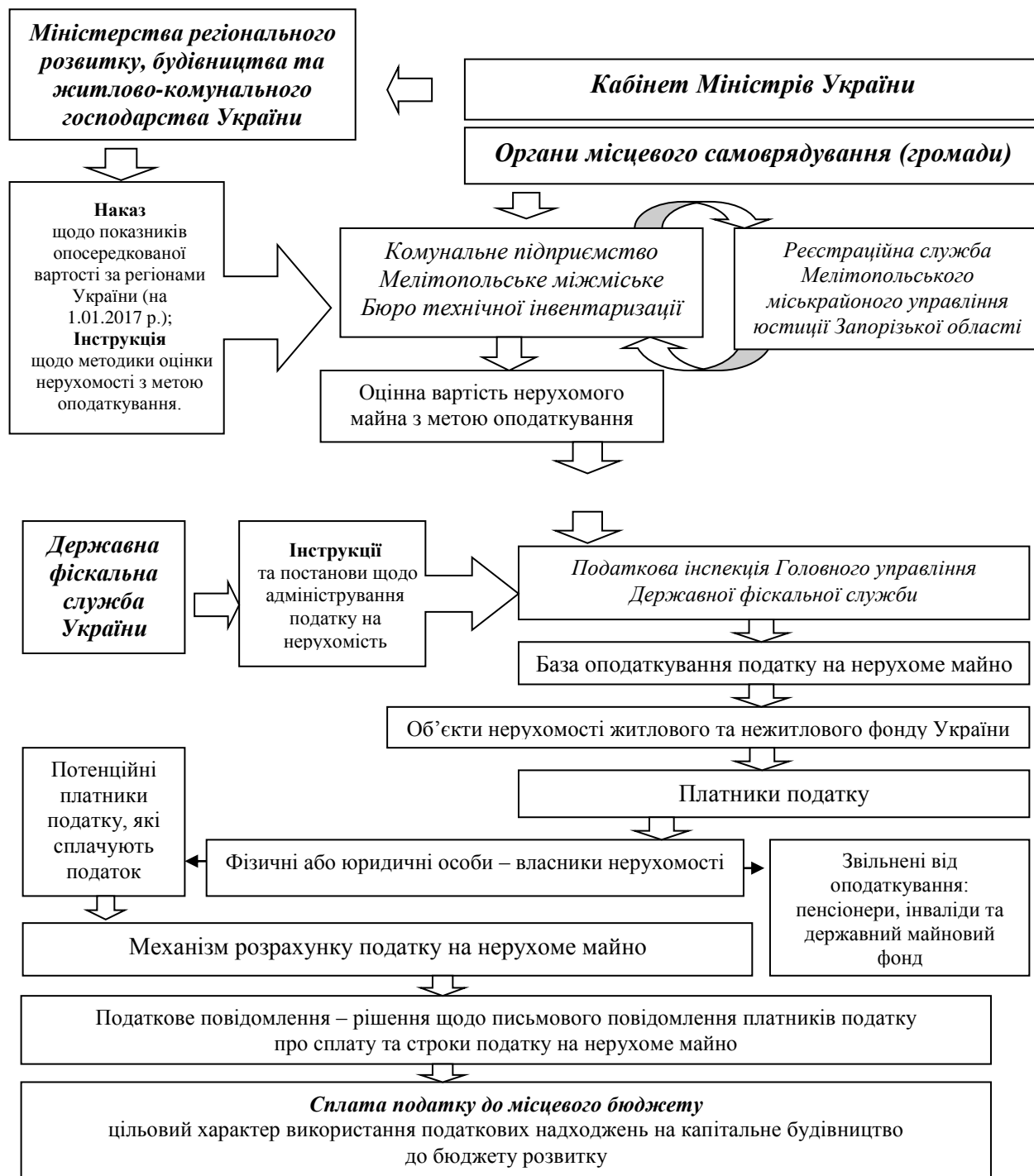


Рис. 1.7. Організаційно-функціональна схема оподаткування нерухомого майна

Джерело: укладено автором.

При побудові механізму оподаткування нерухомого майна проблемними питаннями є обґрунтування податкових пільг, забезпечення повноти й актуальності інформації, розроблення методики ринкового оцінювання нерухомого майна з метою переходу в майбутньому до використання ринкової вартості нерухомості та формування основ податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Структурно-логічну схему формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні подано на рис. 1.8.



Рис. 1.8. Структурно-логічна схема формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні

Джерело: укладено та узагальнено автором.

Загалом наголосимо, що на сучасному етапі податок на нерухоме майно діє в 130 країнах світу, причому він суттєво відрізняється з огляду на правовий статус платника податків, об'єкта оподаткування, способів визначення оподаткованої бази та прийнятих процедур справляння податку. При цьому у більшості країн світу ставка податку на нерухоме майно становить менше, ніж 1% від бази оподаткування (табл. 1.5) [231, с. 18]. Ставки розрізняються залежно від виду майна і в різних адміністративно-територіальних одиницях. Місцеві

громади планують ставку податку на нерухоме майно на основі передбачуваних бюджетних витрат та величини наявної податкової бази. Таким чином, ставка податку на нерухоме майно є змінною величиною.

Таблиця 1.5

Ставки податку на нерухоме майно (у % від бази оподаткування)

Країна	Ставка податку (%)
Азербайджан	1
Білорусь	0,1–1
Велика Британія	1,5
Грузія	0,05–0,8
Іспанія	0,3–1,1
Казахстан	0,05–0,5
Канада	1,0–1,2
Кіпр	3,5
Молдова	0,02–0,5
Норвегія	2,5
Росія	0,1–2
США	1
Туреччина	0,3–0,4
Узбекистан	4
Франція	3,1
Чорногорія	0,08–0,8

Джерело: укладено автором.

В Україні чинним Податковим Кодексом передбачаються умови оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, які вказано у табл. 1.6. Незважаючи на те, що у згаданому нормативно-правовому акті чітко окреслено умови оподаткування нерухомості, все ж вважаємо, що в Україні податок на нерухоме майно потребує системного підходу й оподаткуванням нерухомого майна мають бути охоплені всі об'єкти нерухомості житлового та комерційного фонду, а саме як пересічні мешканці територіальних громад з доходами вище від прожиткового мінімуму, так і заможні громадяни – власники елітної нерухомості. При цьому механізм його справляння не має зачепити соціально незахищені верстви населення. Вважаємо, що серед основних перешкод, які стоять на шляху розвитку майнового оподаткування, є: недосконалість податкового законодавства взагалі та на рівні територіальних громад зокрема, відсутність методики визначення сукупності майна і майнових прав, що підлягають оподаткуванню, відсутність підходів до класифікації

майнових податків, які значно різняться; нестабільність економічної й політичної систем.

Таблиця 1.6

Умови оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки,
згідно із законодавством України

Тип нерухомості	Загальна площа (кв. м)	Ставка оподаткування (% мінімальної заробітної плати, встановленої чинним законодавством станом на 1 січня звітного року)	Платники податку	Пільги (не є об'єктом оподаткування)
Умови оподаткування нерухомості згідно Закону «Про внесення змін до Податкового кодексу України», 2013 р.				
Квартира	не перевищує 120	0		
Житловий будинок	не перевищує 250	0		
Квартира	не перевищує 240	1	Фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової нерухомості	а) об'єкти житлової нерухомості, які перебувають у власності держави або територіальних громад; б) об'єкти житлової нерухомості, розташовані в зонах відчуження; в) будівлі дитячих будинків сімейного типу; г) садовий або дачний будинок, але не більше одного такого об'єкта на одного платника податку; г) об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним сім'ям та прийомним сім'ям, у яких виховується троє та більше дітей, але не більше одного такого об'єкта на сім'ю; д) гуртожитки.
Житловий будинок	не перевищує 500	1		
Квартира	перевищує 240	2,7		
Житловий будинок	перевищує 500	2,7		
Умови оподаткування нерухомості згідно Закону «Про внесення змін до Податкового кодексу України», 2015 р.				
Квартира	не перевищує 60	0		
Житловий будинок	не перевищує 120	0		
Квартира	не перевищує 240	1	Фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та нежитлової нерухомості	Пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової нерухомості для фізичних осіб визначаються виходячи з їх майнового стану та рівня доходів.
Житловий будинок	не перевищує 500	1		
Квартира	перевищує 240	2		
Житловий будинок	перевищує 500	2		
Нежитлова		1		
Умови оподаткування нерухомості згідно Закону «Про внесення змін до Податкового кодексу України», 2016 р.				
Житлова та нежитлова нерухомість		0,5-1,5	Фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та нежитлової нерухомості	Об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, на тимчасово окупованій території та/або території населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.
Квартира	перевищує 300	+25000 грн.		
Житловий будинок	перевищує 500	+25000 грн.		

Джерело: укладено та узагальнено автором за даними [170, 172, 195].

Загалом на основі проведеного аналізу практики гармонізації податкового законодавства зарубіжних країн щодо оподаткування нерухомого майна і основ фіскальної соціалізації узагальнено спільні позиції і відмінності у методичних підходах (рис. 1.9).

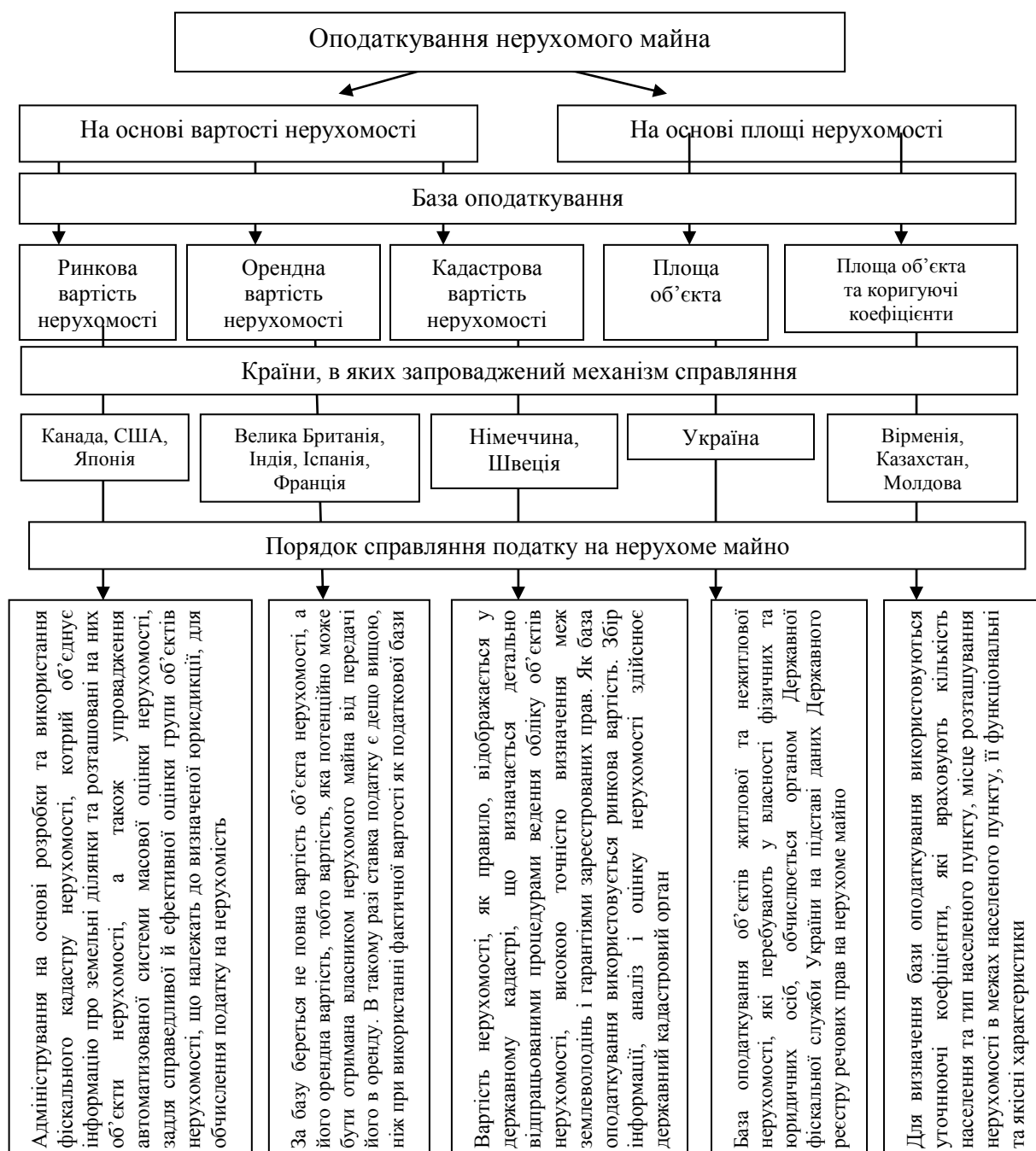


Рис. 1.9. Організаційно-правові підходи до оподаткування нерухомості в Україні та за кордоном

Джерело: розроблено автором на основі узагальнення світового і вітчизняного досвіду.

Більш того, в Україні відсутні концептуальні дослідження щодо оподаткування майна, які би враховували аспекти трансформації національної податкової системи у контексті нестабільних умов функціонування світової економіки в реальному часі.

Із урахуванням вищезазначених підходів ми побудували модель податку на майно наведену на рис. 1.10. У процесі проведеної систематизації наукових підходів до визначення сутнісних характеристик понять «податок», «стимул» і «регіон» сформульовано авторське тлумачення поняття «податкове стимулювання розвитку регіону» як процесу управління податковим навантаженням через механізм коректування податкових ставок щодо місцевих податків, зокрема майнових, внаслідок чого створюються передумови та стимули для інтенсифікації соціально-економічного розвитку регіону.

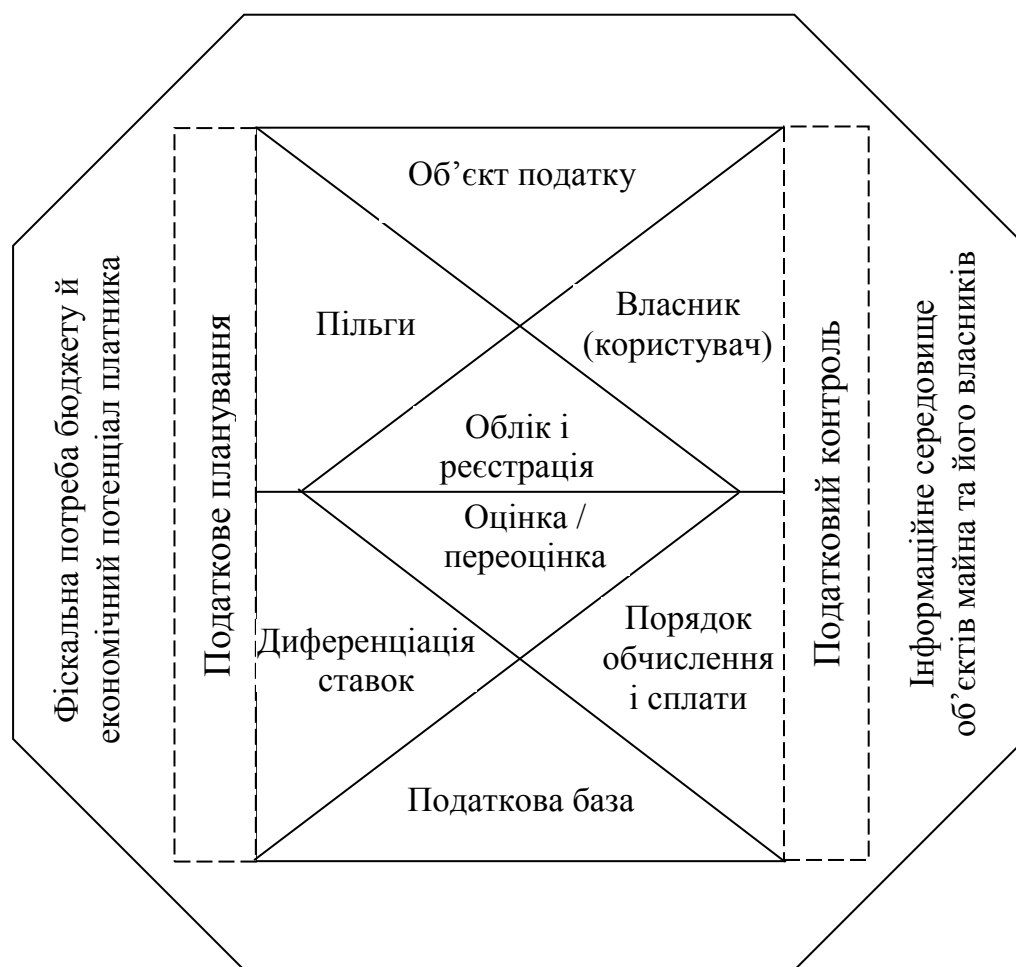


Рис. 1.10. Модель податку на майно

Джерело: розроблено автором.

У науковій літературі поняття «податкове стимулювання» не має загальноприйнятого визначення, а його застосування на регіональному рівні взагалі можна вважати малодослідженим. Тому варто розпочати з визначення терміну «стимулювання», що знаходиться в основі досліджуваного поняття. Так, під стимулом, від якого походить цей термін, розуміється «спонукальний поштовх», «умова до розвитку чого-небудь» тощо.

При дослідженні суті поняття податкового стимулювання доцільно спершу звернутися до визначення стимулюючої функції податків, що реалізується шляхом надання державою податкових пільг, які можуть стимулювати виробництво найнеобхідніших видів продукції, впровадження досягнень науково-технічного прогресу, а також підтримувати режим енерго- і матеріалозбереження виробництва. Якщо зважити на те, що податкове стимулювання здійснюється через реалізацію стимулюючої функції податків, то можна виділити один з ключових аспектів досліджуваної дефініції – податкове стимулювання передбачає проведення податкових заходів з боку держави, які мають, здебільшого, форму податкових пільг та спеціальних податковим режимів. Іншими формами таких заходів є податкові канікули, зменшення податкових ставок, використання податкових субсидій тощо.

Уточнюючи подане вище визначення податкового стимулювання та застосовуючи його на регіональному рівні, зазначимо, що податкові заходи, які проводяться з боку держави з метою забезпечення поступу регіонів до розвитку, можуть набувати різних форм, що означаються по-різному, зокрема, як «стимулюючі податкові інструменти», «податкові стимули», «засоби податкового стимулювання», «важелі податкового стимулювання» тощо.

У продовження розпочатого вище обговорення суті поняття «податкове стимулювання регіонального розвитку», зауважимо, що держава, проводячи податкові заходи, створює суб'єкту, обтяженому податковим обов'язком, сприятливі умови для реалізації останнього або взагалі звільняє від нього. Такі податкові заходи держава здійснює з метою забезпечення економічного та соціального розвитку регіонів країни.

Запропонована модель податку на майно дає змогу переглянути роль і місце податків на об'єкти майна в податковій системі держави, а також уточнити взаємозв'язок зазначених платежів з іншими податками.

Крім цього, для ефективного адміністрування податку на нерухоме майно необхідним є оперативний обмін інформацією між органами влади, що можливо лише за умови існування системи електронної взаємодії між державними електронними інформаційними ресурсами. На сьогодні можна констатувати, що процес формування такої системи в Україні лише розпочато шляхом схвалення Концепції створення та функціонування інформаційних систем електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів. За відсутності такої електронної взаємодії між органами влади залишається гострою проблема дублювання інформації. До того ж інформація, яку збирають й обробляють різні органи влади, не є однаковою [120, с. 198].

Підсумовуючи, зазначимо, що сьогодні відкриваються можливості для досягнення консенсусу у взаємовідносинах фіскалу і платників податків на якісно новій основі. Дотримання державою курсу оптимального оподаткування при визначенні засад фіскальної політики, що базується на підтримці економічних стимулів підприємницької ініціативи, сприяє гармонійному розвитку суспільства. Використання ж практики уникнення оподаткування служить інструментом відновлення економічних пропорцій розподілу та перерозподілу валового внутрішнього продукту, порушених законотворчою діяльністю парламенту як унаслідок лобіювання певних інтересів, так і через існування об'єктивних складнощів в обґрунтуванні оптимальних податкових ставок. Паралельна ж реалізація таких стратегій управління оподаткуванням на макро- та мікрорівні дає змогу забезпечувати стаке зростання доходів бюджету одночасно з максимізацією прибутків суб'єктів господарювання. Тому при внесенні змін до податкового законодавства необхідно ретельно прораховувати їхні економічні, соціальні та фіскальні наслідки на короткотривалому проміжку часу й у віддаленій перспективі, а також стежити за тим, щоб ці зміни

базувалися на певних теоретичних постулатах соціально-економічної доктрини функціонування держави та органічно вписувалися в діючу податкову систему.

Висновки до розділу 1

1. У процесі дослідження з'ясовано податкові аспекти досягнення добробуту громадян, здійснено пошук шляхів подолання фінансових дисбалансів в забезпеченні добробуту громадян України. Досягнення стійкого рівня суспільного добробуту зумовлює необхідність реалізації державою соціальної політики, спрямованої на забезпечення соціальних благ і послуг, а також регулювання приватної діяльності, яка безпосередньо змінює умови життєдіяльності окремих соціальних груп. Встановлено, що саме ефективна державна політика в сфері забезпечення добробуту громадян є пріоритетною, адже лише державні органи влади мають можливість встановлювати рівень податкового навантаження та обсяги соціального захисту громадян, визначати вектори розвитку економіки. Визначено, що в результаті правильного вибору та своєчасного застосування державою інструментарію фіскальної політики фіскальний простір має забезпечити створення та ефективне використання фінансових ресурсів і створити позитивний вплив на соціально-економічний розвиток суспільства для досягнення його добробуту.

2. Досягнення стійкого рівня суспільного добробуту зумовлює необхідність реалізації державою соціальної політики, спрямованої на забезпечення соціальних благ і послуг, а також регулювання приватної діяльності, яка безпосередньо змінює умови життєдіяльності окремих соціальних груп. Саме ефективна державна політика у сфері забезпечення добробуту громадян є пріоритетною, адже лише державні органи влади мають можливість встановлювати рівень податкового навантаження і обсяги соціального захисту громадян, визначати вектори розвитку економіки. Економічність оподаткування полягає у встановленні податку, обсяг надходження від сплати якого до бюджету значно перевищує витрати на його адміністрування.

3. Аргументовано, що фіскальна політика є досить вагомим інструментом впливу на соціально-економічний розвиток регіону. Ефективність її реалізації значною мірою визначається цілеспрямованою податковою складовою – регіональною податковою політикою. Податкові інструменти займають особливе місце серед інших важелів регуляторної політики держави. Їхня дія здійснюється в тісному взаємозв'язку, і тільки вмале їхнє поєднання та виважена державна політика може дати певний економічний ефект, що забезпечить розвиток національної економіки та підвищить добробут населення як країни, так і регіону. Місцеві бюджети є головним інструментом реалізації державної регіональної політики та вирішення таких важливих завдань, як структурна перебудова економіки, вирівнювання соціально-економічного розвитку регіонів та ефективності територіального поділу праці, розвиток місцевого господарства, житлове будівництво, благоустрій міст.

4. Оподаткування нерухомості в Україні має багатовікову історію: понад двадцять століть справлялись майнові податки, змінювались тільки їхні види, механізм справляння, платники, об'єкти оподаткування, податкові ставки та пільги. Одним із найдавніших джерел доходів були домени, або державне майно, землі, ліси. Податкова система пройшла тривалий шлях розвитку від особистого, прибуткового і майнового оподаткування до розгалуженої системи податків. Процес формування податкової системи є безперервним. Визначено, що еволюція справляння податків в Україні, порівняно зі світовим досвідом оподаткування нерухомості, для окреслення форм і методів справляння податків дає змогу виокремити такі характеристики: об'єкти, платники, податкові ставки, які можуть стати основою удосконалення оподаткування нерухомого майна. Від початку формування податкової системи, її розвитку й трансформації оподаткування нерухомості залишається ефективним інструментом державної політики економічного й соціального розвитку регіону.

5. Систематизовано типи нерухомого майна з метою оподаткування; уточнено визначення нерухомого майна (нерухомості) як складного об'єкта оподаткування, що є сукупністю індивідуально визначених й оцінених об'єктів

нерухомості (земельних ділянок, будинків, будівель і споруд), які використовуються для задоволення особистих потреб, або здійснення економічної діяльності особами, що володіють визначеними законодавством правами власності.

7. Визначено поняття «регіональна податкова політика» як системи заходів щодо вдосконалення оподаткування, спрямованих на забезпечення інтересів держави щодо регіонів і внутрішніх інтересів самих регіонів, що охоплює діяльність як державних, так і місцевих органів влади у податковій сфері. Доведено, що збалансована фіскальна політика з рівномірним розподілом податкового навантаження й ефективна політика державних видатків є основою для досягнення балансу в соціальній, екологічній та економічній сферах.

Формуючи в Україні суспільні правовідносини щодо податку на нерухоме майно, необхідно дотримуватись і таких фіскально-бюджетних принципів, як принцип фіскальної достатності та економічності оподаткування. Згідно з принципом фіскальної достатності, податок має встановлюватись із урахуванням необхідності досягнення збалансованості витрат бюджету з його надходженнями. Створення в Україні ефективного механізму оподаткування нерухомого майна є одним із важливіших напрямів реформування податкової системи, який має передбачати реалізацію фіскального потенціалу оподаткування нерухомості.

Основні положення першого розділу дисертації представлено автором у таких публікаціях: [2; 3; 11; 12; 16].

РОЗДІЛ 2

ОЦІНКА ТА ПЕРЕДУМОВИ ЗАСТОСУВАННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ДЛЯ СТИМУЛЮВАННЯ ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНУ

2.1. Аналіз динаміки податкових надходжень до місцевих бюджетів

Важливою ознакою демократичного розвитку країни є місцеве самоврядування, здатне забезпечити ефективне функціонування територіальних громад, вирішувати питання соціально-економічного розвитку, що потребує відповідного фінансового забезпечення та дотримання принципу децентралізації влади.

Дослідження практики формування податкових надходжень місцевих бюджетів доводять, що нині місцеві органи влади не володіють достатніми фінансовими ресурсами для організації управління економікою та соціальною сферою.

Нинішня модель бюджетних відносин в Україні характеризується надмірною централізацією податкових надходжень, асиметрією між зобов'язаннями та доходами органів місцевого самоврядування. Тому питання оптимального розмежування податкових надходжень між бюджетами різних рівнів набувають особливої актуальності в умовах реформування бюджетного та податкового законодавства, спрямованого на бюджетну децентралізацію.

Податки займають особливе місце в податковій системі будь-якої країни, зокрема податки, об'єктом яких є нерухоме майно. Тому удосконалення механізму майнового оподаткування, зокрема нерухомості, полягає в узгодженні економічних інтересів держави і платника податків на основі оптимального рівня оподаткування.

– справедливий розподіл місцевих податків з урахуванням платоспроможності платників податків і вигоди, яку вони отримують від послуг, що надаються місцевими органами влади;

- транспарентність податкового тягара для фізичних і юридичних осіб – платників податків, що має сприяти ефективному розподілу ресурсів;
- визнане право органів місцевого самоврядування за потреби змінювати обсяг місцевих податків в розмірі наперед установлених обмежень;
- різниця між обсягом місцевих податків, які збираються органами місцевого самоврядування різних адміністративно-територіальних одиниць, не повинна бути великою, за винятком випадків, коли це пояснюється такими чинниками: різний рівень послуг; невисокий рівень економічних (мінімальний вплив на економічну структуру території муніципалітету), демографічних (неспричинення міграції жителів) і соціальних наслідків.

Аналіз виконання місцевих бюджетів за 2015 р. показав, що реалізація реформи фіскальної децентралізації принесла позитивні результати, не зважаючи на песимістичні прогнози на стадії прийняття змін. Так, у 1997-2015 рр. відбувалося інтенсивне зростання доходів місцевих бюджетів, про що свідчить аналіз даних табл. 2.1. Якщо обсяг доходів місцевих бюджетів у 1997 р. склав 14,6 млн. грн., у 2008 р. – 137,4 млн. грн., то у 2015 р. – 294,4 млн. грн. Завдяки запровадженню нової моделі фінансового забезпечення доходи місцевих бюджетів без урахування трансфертів у 2015 р. зросли до 120,5 млрд. грн., що на 18,7 млрд. грн. (на 18,4 %) більше від зазначеного показника 2014 р. Загалом надходження з урахуванням міжбюджетних трансфертів склали 294,4 млрд. грн., що на 26,7 % більше від показника 2014 р.

Таблиця 2.1

Динаміка доходів місцевих бюджетів в Україні за 1997-2015 рр. (млрд. грн.)

Роки	Доходи місцевих бюджетів		Трансферти з державного бюджету
	з урахуванням міжбюджетних трансфертів	без урахування міжбюджетних трансфертів	
1	2	3	4
1997	14,6	12,1	2,5
1998	15,4	13,2	2,2
1999	16,0	13,1	2,9
2000	18,7	14,3	4,4
2001	25,0	17,7	7,3
2002	28,2	19,3	8,8
2003	34,3	22,6	11,7

Продовження таблиці 2.1

1	2	3	4
2004	39,6	22,8	16,8
2005	53,7	30,3	23,4
2006	75,9	39,9	34,1
2007	107,1	58,3	48,1
2008	137,4	73,8	63,6
2009	134,6	71,1	63,5
2010	159,4	80,5	78,9
2011	182,2	86,9	95,3
2012	225,3	100,8	124,5
2013	221,0	105,2	115,8
2014	232,4	101,8	130,6
2015	294,4	120,5	174,0

Розраховано автором за даними [45].

Враховуючи сучасні тенденції в реформуванні бюджетної системи країни, відзначимо, що роль доходів місцевих бюджетів у фінансовому забезпеченні органів місцевого самоврядування певною мірою визначається величиною ВВП, який безпосередньо перерозподіляється через них, і часткою місцевих бюджетів у Зведеному бюджеті України, що з точки зору аналізу ефективніше, ніж розрахунок темпу зростання доходів.

У 2015 р. зріс обсяг доходів до 294,4 млн. грн. і частка щодо ВВП (порівняно з 2014 р.) за доходами – із 14,7 % до 14,8 %, проте зменшилась частка у Зведеному бюджеті України на 0,3 % (табл. 2.2).

Як видно з табл. 2.2, частка доходів місцевих бюджетів (без урахування офіційних трансфертів) у ВВП зменшилася із 8,1 % (2007 р.) до 6,1 % (2015 р.). При цьому під час реалізації заходів з бюджетної децентралізації (2014-2015 рр.) цей показник також знизився на 0,3 %. Частка доходів місцевих бюджетів у перерозподілі ВВП, а також у зведеному бюджеті поряд із економічним і соціальним має досить важливе політичне значення. Вона свідчить про участь місцевої влади у вирішенні актуальних проблем розвитку держави, про певну обмеженість функцій центральної влади. Така частка є загальним показником, який відображає рівень фінансової незалежності органів місцевого

самоврядування, дає можливість оцінити рівень розвитку місцевих бюджетів [167, с. 26].

Таблиця 2.2

Частка доходів місцевих бюджетів України у доходах зведеного бюджету України та у ВВП за 2005-2015 рр., %

Рік	Частка у доходах зведеного бюджету України		Частка у перерозподілі ВВП	
	без урахування трансфертів	з урахуванням трансфертів	без урахування трансфертів	з урахуванням трансфертів
2005	22,6	40,0	6,9	12,1
2006	23,2	44,2	7,3	13,9
2007	26,5	48,7	8,1	11,3
2008	24,8	46,1	7,8	14,5
2009	26,0	49,3	7,8	14,7
2010	23,5	50,6	7,4	14,6
2011	25,6	45,5	6,7	13,4
2012	22,6	50,5	7,1	15,4
2013	23,8	49,9	7,2	14,5
2014	22,2	50,8	6,4	14,7
2015	18,5	45,2	6,1	14,8

Розраховано автором за даними [45].

Частка доходів місцевих бюджетів без урахування трансфертів у доходах Зведеного бюджету України в період 2005-2015 рр. зменшилась на 4,1 %. Щодо частки місцевих бюджетів (також без урахування трансфертів) у перерозподілі ВВП, то цей показник у зазначений період зменшився на 0,8 %.

Паралельно із цим офіційні трансферти місцевим бюджетам мають стійку тенденцію до зростання: з 2,5 млрд. грн. у 1997 р. до 174 млрд. грн. у 2015 р. (див табл. 2.1). Одночасно знизилася частка податкових надходжень із 45,1 % у 2008 р. до 33,4 % у 2015 р., що означає посилення ролі держави у наповненні місцевих бюджетів (рис. 2.1).

Ця тенденція суперечить обраному в Україні напряму реформ. Адже частка міжбюджетних трансфертів у структурі доходів місцевих бюджетів свідчить про ступінь фіскальної децентралізації в країні: чим вища ця частка в дохідній частині місцевих бюджетів, тим більша залежність місцевої влади від центральних органів влади, тим централізованіша система [67, с. 55].



Рис. 2.1. Динаміка структури доходів місцевих бюджетів.

Розраховано автором за даними [45].

Відповідно зауважимо, що закріплення на законодавчому рівні норм, спрямованих на посилення фінансової незалежності органів місцевого самоврядування, на практиці призвело до зростання фінансової залежності місцевої влади.

Оскільки ключовою передумовою побудови демократичної держави є фінансова незалежність органів місцевого самоврядування, то видається доцільним при подальшому реформуванні законодавства та реалізації ключових напрямів децентралізації в Україні забезпечити формування власних доходів місцевих бюджетів в обсягах, що підвищують ефективність соціально-економічного розвитку адміністративно-територіальної одиниці шляхом зміни нормативів щодо частки доходів місцевих бюджетів без урахування трансфертів у зведеному бюджеті на рівні не менше 30 %.

Перший етап фіскальної децентралізації здійснено 28 грудня 2014 р. із прийняттям Законів України «Про внесення змін до Бюджетного кодексу України» і «Про внесення змін до Податкового кодексу та деяких інших законів України щодо податкової реформи», які передбачають передачу органам місцевого самоврядування додаткових бюджетних повноважень і закріплення

стабільних джерел доходів для їх реалізації. Пріоритетами впровадження змін є розширення прав місцевих органів влади у прийнятті рішень та надання їм повної бюджетної самостійності у контексті формування статей доходів та видатків бюджету. Внесені зміни до Бюджетного та Податкового кодексів розширили існуючу дохідну базу через: закріплення за місцевими бюджетами стабільних джерел (податку на доходи фізичних осіб, податку на прибуток); перерозподіл екологічного та єдиного податку, державного мита, плати за надання адміністративних послуг та податку на майно, розширивши базу оподаткування за рахунок комерційної нерухомості та автомобілів з великим об'ємом двигуна; запровадження нового виду податку – акцизного податку з кінцевих продажів.

Враховуючи зміни у законодавчій базі, з 1 січня 2015 р. передбачено зарахування 10 % податку на прибуток підприємств приватного сектора економіки до складу доходів обласних бюджетів [43]. Звісно, ця норма мала б посилити фінансову базу місцевих бюджетів, однак паралельно змінилися нормативи розмежування податку на доходи фізичних осіб за ланками бюджетної системи (рис. 2.2).



Рис. 2.2. Нормативи розщеплення податку на доходи фізичних осіб за ланками бюджетної системи.

Якщо до 2015 р. податок на доходи фізичних осіб у повному обсязі надходив до місцевих бюджетів та розщеплювався за нормативами, то з 2015 р. 25 % надходжень цього податку з територій міст обласного значення, районів, бюджетів об'єднаних територіальних громад спрямовується до Державного бюджету України. Таким чином, окреслені зміни у зарахуванні податку на прибуток підприємств та податку на доходи фізичних осіб негативно позначилися на доходах місцевих бюджетів. До складу їх доходів спрямували лише 10 % податку на прибуток, натомість забрали 25 % податку на доходи фізичних осіб при тому, що надходження цих податків до зведеного бюджету у 2015 р. становили відповідно 39,1 млрд. грн. та 100 млрд. грн. У 2015 р. до місцевих бюджетів надійшло 98,2 млрд. грн. податкових надходжень, що на 10,9 млрд. грн. (на 12,5 %) більше, ніж у 2014 р. Їхня частка в загальній структурі доходів місцевих бюджетів значно скоротилася через перерозподіл з початку 2015 р. доходів між державним і місцевими бюджетами, зокрема через часткове зарахування надходжень податку на доходи фізичних осіб до державного бюджету, а також запровадження місцевих акцизів [45].

Відтак під час реалізації заходів із реформи міжбюджетних відносин відбулося зниження частки податкових надходжень у доходах місцевих бюджетів на 4,3 % (з 37,7 % у 2014 р. до 33,4 % у 2015 р.) (див. рис. 2.1). Основна причина – спад надходжень із ПДФО на 15,7 % у 2015 р., порівняно із 2014 р. (табл. 2.3).

Протягом 2011-2015 рр. серед податкових надходжень найбільш інтенсивно зростали лише надходження від стягнення податку на доходи фізичних осіб. Однак у загальній структурі доходів місцевих бюджетів його частка зменшилась та має тенденцію до спадання. Так, якщо в 2011 р. його питома вага в складі податкових надходжень місцевих бюджетів становила 74 % при надходженнях 54 065,06 млн. грн., у 2014 р – 71,6 % при надходженнях 62 557,178 млн. грн., то в 2015 р. – 55,9 % практично при тих же надходженнях, що й у 2011 р., – 54 921,18 млн. грн.

Таблиця 2.3

Динаміка та структура податкових надходжень
до місцевих бюджетів України за 2011-2015 рр.

№	Показники	2011 р.		2012 р.		2013 р.		2014 р.		2015 р.	
		млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%
1.	Податкові надходження місцевих бюджетів:	73 086,912	100	85 852,032	100	91 191,070	100	87 333,669	100	98 218,360	100
2.	Податок на доходи фізичних осіб	54 065,060	74	61 066,016	71,1	64 586,035	70,8	62 557,178	71,6	54 921,180	55,9
3.	Податок на прибуток підприємств	357,540	0,5	443,273	0,5	675,430	0,7	259,539	0,3	4 276,842	4,4
4.	Акцизний податок з реалізації суб'єктами господарювання роздрібною торгівлю підакцизних товарів	-		-		-		-		7 684,628	7,8
5.	Місцеві податки і збори: у т.ч.	2 504,119	3,4	5 455,029	6,4	7 316,204	8,0	8 055,153	9,2	27 041,185	27,5
	- податок на майно	-	-	0,086	-	22,539	-	44,879	0,1	16 011,135	16,3
	- єдиний податок	1 987,906	2,7	4 815,639	5,6	6 640,521	7,3	7 413,250	8,5	10 975,094	11,2
6.	Інші податки та збори	2 956,040	4,0	3 618,064	4,2	3 602,551	4,0	1 897,569	2,2	21 38,354	2,2

Розраховано автором за даними [45].

Тобто у 2015 р. абсолютна сума надходжень цього податку до місцевих бюджетів на 7 635,998 млн. грн. менша, ніж попереднього року. Це відбулося внаслідок зміни механізму розщеплень податку і зарахування 25 % його надходжень до Державного бюджету України. Натомість передача місцевим бюджетам 10 % податку на прибуток підприємств приватного сектора економіки не покрила втрату внаслідок зниження надходжень податку на доходи фізичних осіб. Податок на доходи фізичних осіб, попри переспрямування його значної частки до державного бюджету, продовжує зберігати позицію найвагомішого за обсягом джерела дохідної частини місцевих бюджетів – 45,6 %. Надходження цього податку склали 54,9 млрд. грн., що на 7,6 млрд. грн., або на 12,2 %, менше за відповідний показник минулого року. Динаміка надходжень податку на доходи фізичних осіб відображена на рис. 2.3.

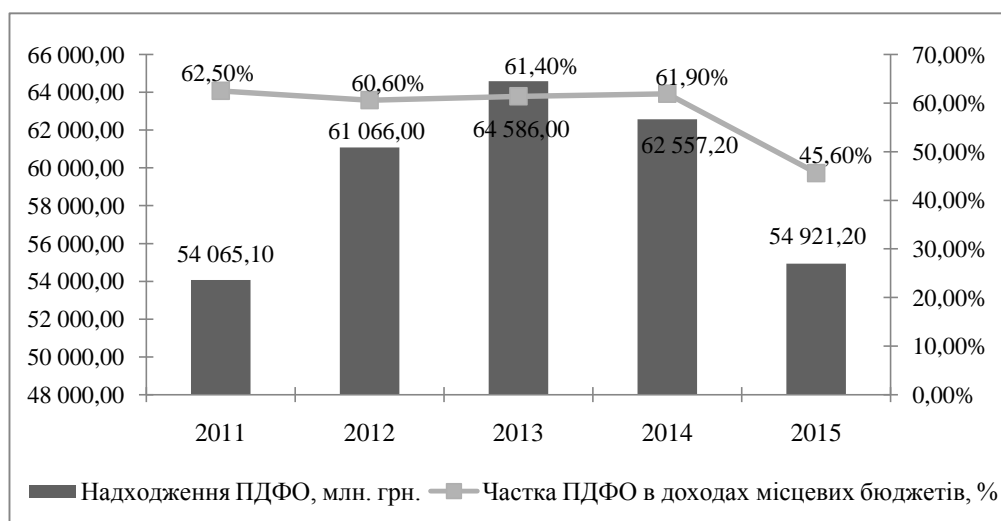


Рис. 2.3. Динаміка надходжень податку на доходи фізичних осіб за 2011-2015 рр.

Розраховано автором за даними [45].

Принадгідно відзначимо, що зростання надходжень ПДФО у доходах місцевих бюджетів України зумовлене лише систематичним зростанням рівня мінімальної заробітної плати, а не легалізацією доходів громадян (вищих, ніж мінімальний рівень заробітної плати) (рис. 2.4).



Рис. 2.4. Динаміка приросту надходжень ПДФО та мінімальної заробітної плати (до показника 2008 р.).

Розраховано автором за даними [45].

Зауважимо, що за даними Міністерства економіки і соціального розвитку рівень тінізації економіки України має стійку тенденцію до зростання. Так, рівень тіньової економіки України в 2008 р. склав 34 % від офіційного ВВП; 2009 р. – 39 %; 2010 р. – 38 %; 2011 р. – 34 %; 2012 р. – 34 %; 2013 р. – 35 %; 2014 р. – 43 %, 2015 р. – 42 %. Найбільша частка тіньової економіки припадає саме на тінізацію доходів фізичних осіб, що пов'язано, в першу чергу, з недосконалою системою оподаткування [166].

Для зміцнення, фінансової незалежності місцевих органів влади необхідно вдосконалити механізм справляння податку на доходи фізичних осіб із заробітної плати, зокрема щодо його зарахування не за місцем реєстрації податкового агента, а за місцем проживання платників податків. Це відповідатиме сутності цього податку як плати фізичної особи за послуги, надані їй територіальною громадою, і наблизить органи, які надають такі послуги, до споживачів. Практика справляння місцевих податків і зборів в Україні свідчить про те, що з року в рік зростає їх роль і значення у вітчизняній системі оподаткування. Так, загальні надходження місцевих податків неухильно зростали з 485,5 млн. грн. у 2000 р. до 27 041,2 млн. грн. у 2015 р. (рис. 2.5).

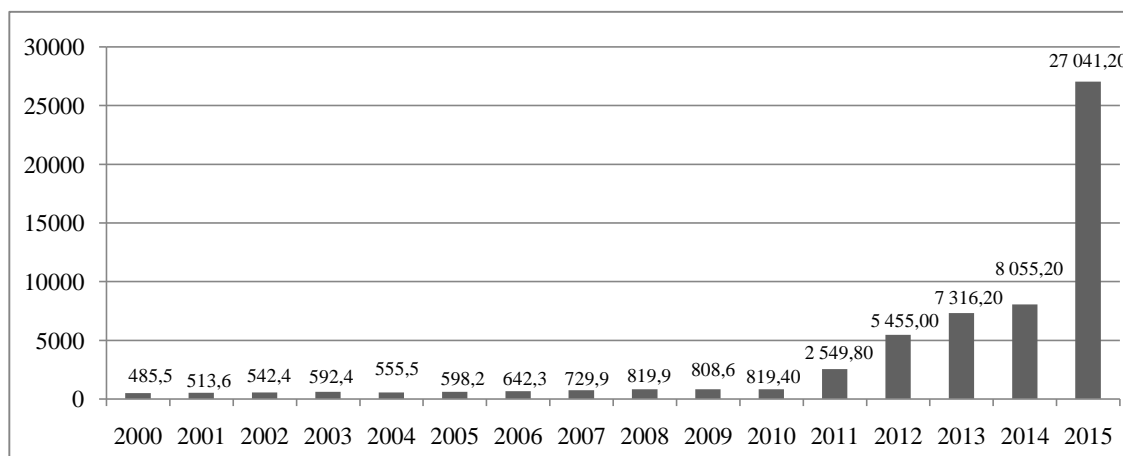


Рис. 2.5. Динаміка надходжень місцевих податків і зборів в Україні у 2000-2015 рр., млн. грн.

Розраховано автором за даними [173].

З 2015 р. до місцевих податків і зборів віднесено також податки на майно, зокрема плату за землю. Завдяки цьому місцеві податки і збори стали другим за обсягом джерелом наповнення місцевих бюджетів. Їхня частка у загальній структурі доходів місцевих бюджетів з урахуванням податків на майно та єдиного податку сягнула 22,4 %, а обсяг – 27 млрд. грн.

Основним за обсягом джерелом місцевих податків є плата за землю. У 2015 р. загальний обсяг надходжень плати за землю у місцеві бюджети склав 14,83 млрд. грн., що на 22,8 % більше за відповідний показник 2014 р. (приріст склав 2,75 млрд. грн.), а темпи росту фактичних надходжень від нього дорівнюють 138,6 %. Частка цього податку в загальних надходженнях у 2015 р. становила 12,3 % (у 2012 р. цей показник склав 12,5 %, в 2013 р. – 12,2 %, у 2014 р. – 12 %). Порівняно з попереднім роком у 2015 р. питома вага надходжень з плати за землю збільшилась на 0,3 % (рис. 2.6).

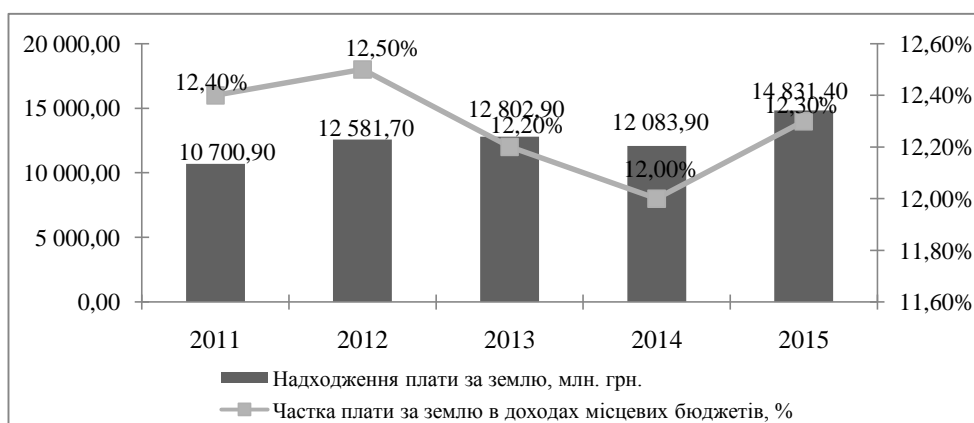


Рис. 2.6. Динаміка надходжень плати за землю у місцеві бюджети за 2011-2015 рр.

Розраховано автором за даними [173].

Враховуючи схему нарахування податкової суми за землю як відсотка від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, зазначимо, що на приріст обсягу надходжень плати за землю впливає загострення дестабілізаційних процесів в економіці країни, які стали поштовхом для підвищення вартості землі. При цьому у 14-ти регіонах темпи росту фактичних надходжень плати за землю вищі від середніх по Україні: найвищі зафіксовано у Львівській (143,8 %),

Чернігівській (143,7 %) та Закарпатській (142,2 %) областях; найменші – у Закарпатській (124 %), Донецькій (122,8 %) та Дніпропетровській (118 %).

Пріоритетними завданнями у збільшенні податкових надходжень до місцевих бюджетів є: забезпечення проведення грошової оцінки усіх земельних ділянок, що орендуються; проведення інвентаризації земельних ділянок, наданих у користування та оренду; здійснення індексації нормативної грошової оцінки землі; організація процесу переукладення договорів оренди для того, щоб при поданні відповідних декларацій орендарі нараховували та сплачували орендну плату не нижчу, ніж передбачено законодавством.

Від нормативної грошової оцінки земель залежить і надходження земельного податку. Періодичність проведення нормативної грошової оцінки – не рідше одного разу на 5-7 років. Відповідно до вимог законодавства, нормативна грошова оцінка земель має бути оприлюднена до 15 липня року, що передує бюджетному періоду (в іншому випадку норми відповідних рішень застосовуються лише з наступного року) [212, с. 62].

Таким чином, своєчасне оновлення нормативної грошової оцінки земельних ділянок у населених пунктах та її оприлюднення у визначені строки є запорукою додаткових надходжень до бюджетів громад від земельного податку.

Відзначимо, що у 2015 р. забезпечено приріст надходжень як від податку на доходи фізичних осіб – 23,1 % (10,1 млрд. грн.; у 15-ти областях із 25-ти темп росту вищий від середнього по Україні) (рис. 2.7), так і з плати за землю – 30,3 % (3,4 млрд. грн.; у 14-ти регіонах із 25-ти темп росту вищий від середнього по Україні). Позитивну динаміку також демонструє єдиний податок. Його надходження у 2011 р. становили 1,9 млрд. грн., або 2,7 % податкових надходжень місцевих бюджетів, а в 2015 р. зросли до 11 млрд. грн. (11,2 %). Частка єдиного податку в доходах місцевих бюджетів зросла з 2,5 % у 2008 р. до 9,1 % у 2015 р. В абсолютному вираженні надходження єдиного податку збільшились у 5,8 разу та становили 11 млрд. грн. у 2015 р., що на 48 % більше за обсяги надходжень 2014 р. (рис.2.8).

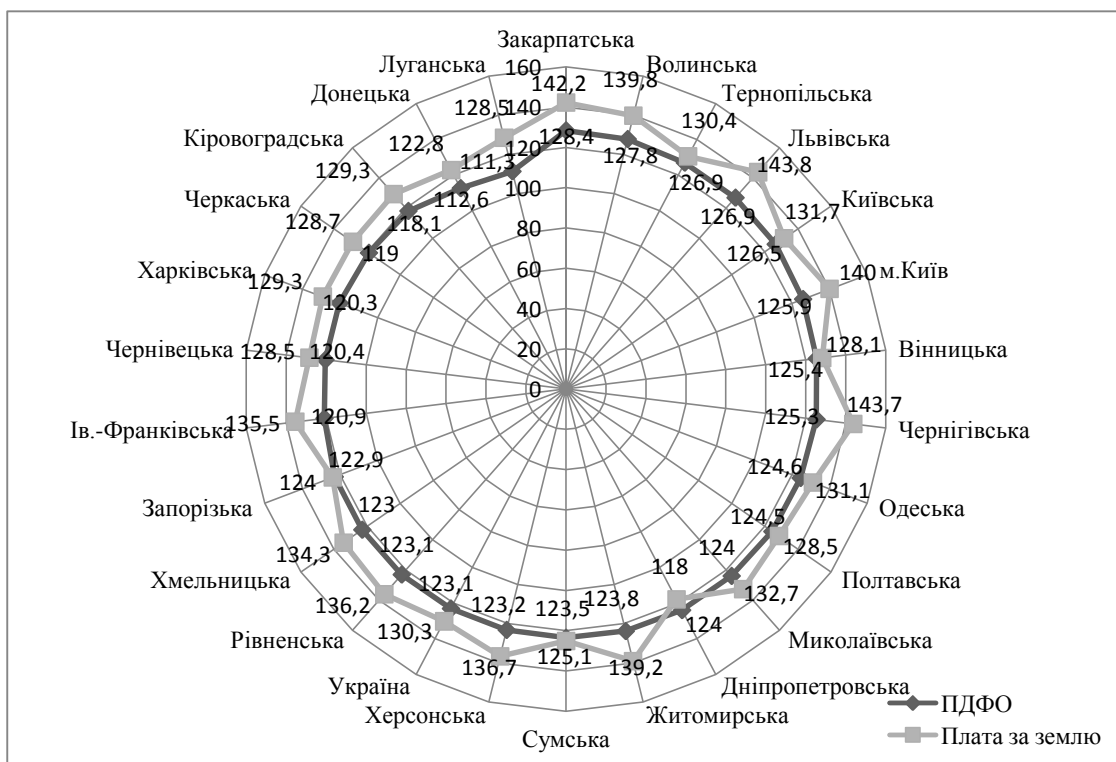


Рис. 2.7. Темпи росту фактичних надходжень ПДФО та плати за землю за 2015 рік до 2014 року (%)

Розраховано автором за даними [46].

Це пов'язано як із розширенням бази оподаткування, так і з певними законодавчими змінами. Зокрема, впродовж аналізованого періоду змінювалась кількість груп платників цього податку, його ставки тощо. У 2015 р. надходження єдиного податку зросли на 2,7% переважно через збільшення кількості платників податку – фізичних осіб та суб'єктів малого підприємства. Ще однією причиною збільшення обсягу цих надходжень стало віднесення до єдиного податку – податку зі сільськогосподарських товаровиробників, у яких частка сільськогосподарського товаровиробництва за 2014 р. дорівнює 75% або перевищує їх. Аналогом цього податку у попередні періоди був фіксований сільськогосподарський податок, обсяг якого у 2014 р. був незначним і становив 122,2 млн. грн.



Рис. 2.8. Динаміка надходжень єдиного податку до місцевих бюджетів у 2008-2015 рр.

Розраховано автором за даними [45; 151, с. 21].

У 2015 р. єдиний податок зазнав значних змін у зв'язку із введенням Закону України від 28 грудня 2014 р. № 71 «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» (далі – ЗУ від 28.12.14 р. №71), зокрема:

- скорочено кількість груп платників єдиного податку з шести до трьох; одночасно запроваджено четверту групу платників єдиного податку – для платників фіксованого сільськогосподарського податку;

- підвищено до 300 тис. грн (в 2 рази) максимальний поріг доходу, що дозволяє обирати першу групу єдиного податку;

- зменшено майже в 2 рази відсоткові ставки єдиного податку (з 3 (5) % до 2 % – у разі сплати ПДВ; з 5 (7) % до 4 % – без сплати ПДВ).

Законом України від 24 грудня 2015 р. № 909-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних призначень у 2016 році» до спрощеної системи оподаткування внесено зміни щодо: зменшення для платників третьої

групи річного обсягу доходу з 20 млн. грн. до 5 млн. грн; збільшення ставок для платників третьої групи з 2 % до 3 % (для платників ПДВ) та з 4 % до 5 % (для неплатників ПДВ); підвищення в 1,8 разу ставок єдиного податку для четвертої групи платників (сільгоспідприємств).

Зміни запроваджено з метою зниження податкового навантаження на малий та середній бізнес відповідно до нової економічної політики уряду України. Три вищезазначені податки (ПДФО, земельний та єдиний податок) становлять 82,2 % від загальних податкових надходжень до місцевих бюджетів.

Важливо, що за рахунок власних податкових джерел місцеві органи влади могли б фінансувати 60-80 % своїх потреб. Водночас буде мінімальною і залежність дохідної частини місцевих бюджетів від рішень вищих органів влади.

Податок на прибуток підприємств у 2011-2014 рр. становив менше одного відсотка доходів місцевих бюджетів, оскільки до них спрямовувався податок із підприємств комунальної власності. Завдяки зарахуванню частини податку з підприємств приватного сектора економіки його частка в доходах місцевих бюджетів зросла до 4,4 %, а надходження у 2015 р. становили 4 276 842 млн. грн., що на 4 017,303 млн. грн. більше, ніж попереднього року (додаток Б див. табл. Б.1).

Поряд із наведеними позитивами розщеплення податку на прибуток підприємств потрібно навести і його вагомий недолік – проблема атрибуції податку до конкретного регіону. Часто спостерігається така ситуація, коли надходження від податку на прибуток надходять до адміністративно-територіальної одиниці, де зареєстрований платник, а виробничі потужності підприємства розміщені в іншому регіоні, навіть у декількох, де й формується податкова база. Отже, навіть за наявності потужного підприємства, яке створює велику частку ВВП, регіон може не отримувати надходжень від податку на прибуток. Відповідно такі регіони можуть чинити тиск на політиків, щоби вони вимагали реєстрації філій підприємств чи інших відокремлених підрозділів як окремих платників податків. Вагомим джерелом поповнення місцевих бюджетів у 2015 р. став акцизний податок із реалізації суб'єктами господарювання

роздрібної торгівлі підакцизних товарів, надходження якого становили 7 684,628 млн. грн., або 7,8 % доходів місцевих бюджетів. У середньому по Україні в розрахунку на одного жителя країни припадає 196,1 грн. акцизного податку. У розрахунку на одного жителя найбільше зібрано у м. Київ, у Київській, Закарпатській та Одеській областях (рис. 2.9).

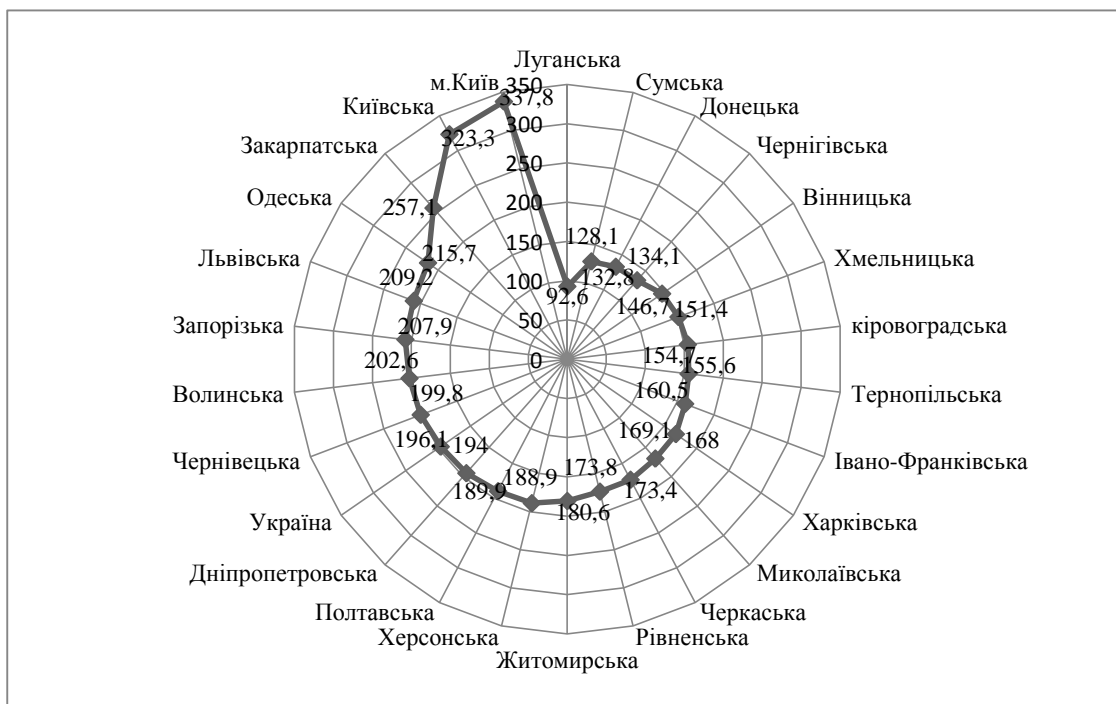


Рис. 2.9. Надходження акцизного податку на 1-го жителя за 2015 рік.

Розраховано автором за даними [83].

З метою наповнення власних бюджетів місцева влада посилила боротьбу з нелегальним виробництвом, обігом та контрабандою підакцизних товарів. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, почав надходити до місцевих бюджетів України з 2012 р. До 2014 р. його обсяги були незначними (86,3 тис. грн. – 2012 р., 22,5 млн. грн. – 2013 р., 44,9 млн. грн. – 2014 р.), через що в структурі доходів місцевих бюджетів питома вага цього податку складала 0 %. Проте у 2015 р. його надходження підвищилось майже у 17 разів і склало 745,7 млн. грн. (або 0,6 % у загальному обсязі доходів без трансфертів). Найбільший обсяг надходжень податку на нерухоме майно зібрано у м. Київ (182 544,6 млн. грн.), у Харківській (68 227,6 млн. грн.), Одеській (64 472,8 млн.

грн.) та Київській (61 947,2 млн. грн.) областях, а найменший – у Кіровоградській (6 419,3 млн. грн.), Луганській (6 378,0 млн. грн.) та Чернівецькій (627,2 млн. грн.) (рис. 2.10).

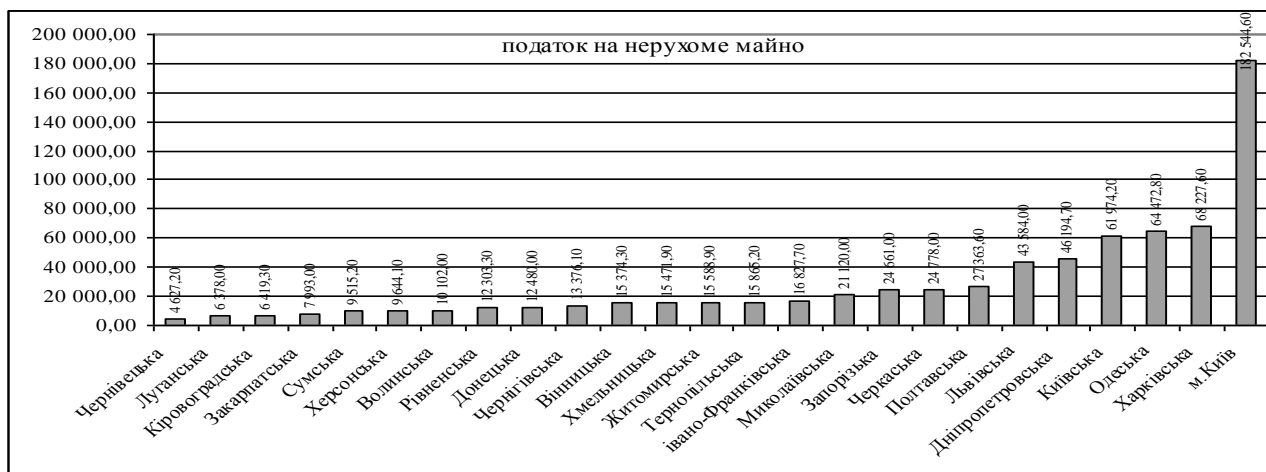


Рис. 2.10. Обсяг надходжень податку на нерухоме майно у 2015 році.

Розраховано автором за даними [83].

Обсяги нарахувань податку на нерухоме майно залежать від рішень, прийнятих відповідним органом місцевого самоврядування. Згідно з Податковим кодексом України органам місцевого самоврядування надані повноваження щодо встановлення ставок податку (в межах граничних розмірів), їх диференціації, у т.ч. залежно від розташування об'єкта оподаткування, його якісних характеристик тощо, а також можливість надання пільг окремим категоріям платників. Відповідні рішення повинні бути прийняті й оприлюднені до 15 липня року, що передуює бюджетному періоду, у якому діятимуть ці рішення. Зокрема, у 2016 р. збільшилась гранична ставка податку на нерухомість із двох до трьох відсотків від мінімальної заробітної плати. Органи ДФС повідомляли місцеву владу про можливість перегляду відповідних рішень (законопроектом № 5132 запропоновано зменшення граничної ставки податку до 1,5 %).

У 2017 р. запропоновано збільшити надходження від оподаткування нерухомості за рахунок:

– зростання об'єкта оподаткування – загальної оподаткованої площі нерухомості (площа житлової нерухомості не буде зменшуватись на пільгову площу, що визначалась раніше самостійно у відповідному рішенні органом місцевого самоврядування, а пільгується лише визначена кодексом площа (для квартир – 60 кв. м., для будинків – 120 кв. м., для різних типів житлової нерухомості – 180 кв. м.));

– збільшення суми сплати у зв'язку зі зростанням розміру мінімальної заробітної плати (ставки податку затверджені у відсотках від мінімальної заробітної плати).

Крім цього, для забезпечення наявної тенденції надходження податку на нерухоме майно, формування об'єктивної бази оподаткування головам органів місцевого самоврядування слід проводити роз'яснювальну роботу серед жителів своїх територій – ймовірних платників, які не отримали повідомлення про нарахування податку, щодо звіряння в податкових інспекціях об'єктів оподаткування (будинків, господарських споруд тощо).

У перспективі податок на нерухомість повинен стати основним джерелом наповнення місцевих бюджетів. Проте порядок його нарахування та справляння не відповідає практиці розвинутих країн світу, де розмір податку залежить від вартості об'єкта нерухомості, а не від житлової площі, як визначено чинним законодавством України. Тому необхідно внести відповідні поправки до Податкового кодексу. Крім того, викликає сумніви можливість значних надходжень для місцевих потреб від запровадження податку на нерухомість у сільській місцевості, оскільки в умовах економічної кризи та стрімкого зубожіння селян такі ініціативи заздалегідь приречені на провал [213]. Натомість, органи місцевого самоврядування повинні мати право самостійно запроваджувати власні місцеві податки та збори, враховуючи специфіку території та можливості потенційних об'єктів оподаткування [129].

Погоджуємося з науковцем А. Науменком, який вважає, що для зменшення податкового навантаження, зниження соціальної напруги та встановлення справедливого рівня оподаткування доцільно, зокрема для

приватних будинків, виключити з переліку споруди сільськогосподарського призначення; надати пільгу щодо податку на майно чи звільнити від оподаткування на термін понад 2 роки регіональні малі та середні підприємства, що працюють у важливих для регіону галузях та сферах й отримують незначні доходи [150].

Проаналізувавши бюджет Запорізької області за 2010-2015 рр., зазначимо, що надходження доходів за 2015 р. збільшилися на 7 899,5 тис. грн. (на 9,1 %) порівняно з 2014 р. Динаміку доходів загального та спеціального фондів Запорізького обласного бюджету за 2010-2015 рр. наведено у додатку Б (табл. Б.2). На підставі аналізу динаміки доходів Запорізького обласного бюджету за 2010-2015 рр. можна зробити такі висновки: доходи загального фонду збільшилися на 59 %, а саме: за рахунок збільшення надходжень із податку на доходи фізичних осіб у 2 рази, плати за використання природних ресурсів на 78 %. Перевиконання доходів спеціального фонду обласного бюджету (без власних надходжень бюджетних установ та міжбюджетних трансфертів) становить 393,5 тис. грн. (у 18,4 разу). Власні надходження бюджетних установ надійшли до спеціального фонду обласного бюджету в обсязі 215 644,5 тис. грн., що на 103 141,1 тис. грн. більше від планових призначень (в 1,9 разу).

Аналіз бюджету м. Мелітополь за 2010-2015 рр. показав: порівняно з 2014 р. надходження збільшились на 89 636,4 млн. грн., або на 62 %. Причиною такого значного росту є зміни в бюджетному та податковому законодавстві, які набрали чинності з 1 січня 2015 р., а саме:

– введення нового виду надходжень – акцизного податку з реалізації суб'єктами господарювання роздрібною торгівлю підакцизних товарів (до бюджету надійшло 52 млн. грн.);

– зарахування до загального фонду бюджету єдиного податку, який у 2014 р. входив до складу джерел спеціального фонду. Протягом 2015 р. надійшло 32 146,3 млн. грн. Порівняно з 2014 р. надходження збільшились на 455,3 тис. грн., або на 1,4 %;

– податок і збір на доходи фізичних осіб – надійшло 112 093,6 млн. грн., або 105,2 % від плану; перевиконання складає 5 585,6 млн. грн. Порівняно з 2014 р. надходження зменшились на 6 059,1 млн. грн., що становить 5,1 %. Причиною зниження надходжень є зміна відсотка відрахувань податку до місцевого бюджету з 75 % до 60 % відповідно до вимог Бюджетного кодексу України. Приріст у співставних умовах склав 18,6 %;

– плата за землю – надходження склали 25 156,6 млн. грн., що більше плану на 608,6 тис. грн.; план виконано на 102,5 %. Порівняно з 2014 р. приріст склав 3 787,3 млн. грн., або 17,7 %;

– податок на прибуток підприємств – надійшов у розмірі 1 022,8 млн. грн.; план перевиконано на 6,4 %;

– податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки: надходження склали 1 875,9 млн. грн. при плані 1 790 млн. грн.; план виконано на 104,8 %;

– надходження від орендної плати за користування цілісним майновим комплексом та іншим майном, що перебуває в комунальній власності, склали 879,2 тис. грн., що становить 100,8 % від плану.

Аналізуючи таблицю 2.5, засвідчимо, що доходи м. Мелітополь за 2010-2015 рр. (додаток Б, табл. Б.3.) мають динаміку росту у 2 рази за рахунок збільшення податкових надходжень майже на 71 %, а саме зросли: надходження від земельного податку – майже у 2,4 разу; місцеві податки та збори – у 6 раз; єдиний податок – майже у 3 рази. Дохідна частина бюджету м. Мелітополь за 2015 р. виконана в цілому щодо загального фонду на 101,4 %, що на 9 067,2 млн. грн. більше плану (при плані 656 688,7 млн. грн. фактично надійшло 665 756 млн. грн.). Порівняно з 2014 р. надходження збільшилися на 206 405,5 млн. грн., або на 44,9 %, у тому числі за рахунок отриманих офіційних трансфертів із державного бюджету – на 116 769,2 млн. грн. У 2011 р. було введено екологічний податок, який збільшив податкові надходження на 69 %. Власні надходження бюджетних установ збільшилися у 2,3 разу, доходи від операцій із капіталом – майже у 2 рази. У цілому спостерігається позитивна

динаміка росту доходів м. Мелітополь. Динаміка доходів бюджету м. Мелітополь за 2010-2015 рр. зображена на рис. 2.11.

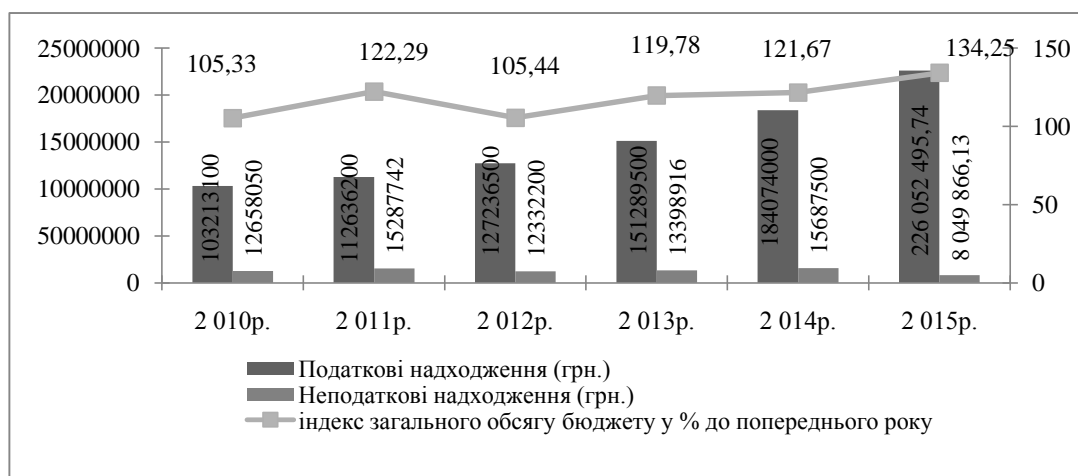


Рис. 2.11. Динаміка доходів бюджету м. Мелітополя за 2010- 2015 рр.

Розраховано автором за даними [162].

Динаміка надходжень до загального фонду бюджету м. Мелітополь за 2008-2015 рр. представлена у додатку Б (табл. Б.4). Аналіз показав, що надходження до загального фонду бюджету м. Мелітополь за 2008-2014 рр. збільшилися майже у 2,4 разу: за рахунок зростання податкових надходжень майже у 2 рази, зокрема від податку з доходів фізичних осіб. Аналізуючи податкові надходження за 2010-2015 рр., спостерігаємо зростання майже на 23 %, що є позитивною динамікою. Надходження від податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, склали 1 875,9 млн. грн., або 44 % від податкових надходжень міського бюджету за 2015 р.

Податок на прибуток збільшився майже у 1,23 разу, плата за землю збільшилася у 3,73 разу. Динаміка зменшення надходжень спостерігається за статтею місцевих податків і зборів на 62 %, а саме: за рахунок ліквідації податку з реклами, комунального податку, ринкового збору в 2011 р. згідно з Податковим кодексом. Зросли неподаткові надходження до загального бюджету, а саме: дотації збільшилися у 2,36 разу, субвенції – у 3 рази.

Аналізуючи динаміку надходжень до загального фонду бюджету

м. Мелітополь за 2010-2015 рр., відзначимо, що найбільшу питому вагу в його структурі має податок із доходів фізичних осіб, який складає майже 35 % від усіх надходжень до загального бюджету міста, та 80 % від податкових надходжень. Місцеві податки та збори складають усього один відсоток від податкових надходжень загального фонду.

Спеціальний фонд бюджету включає: бюджетні призначення на видатки за рахунок конкретно визначених джерел надходжень; гранти або подарунки, одержані розпорядниками бюджетних коштів на конкретну мету; різницю між доходами і видатками спеціального фонду бюджету [162].

Спеціальний фонд бюджету міста 2015 р. становив 19 590,3 млн. грн., в тому числі бюджет розвитку 10 млн. грн. (у 2014 р. – 3,5 млн. грн.), сформований за рахунок надходжень від: продажу землі – 700 тис. грн.; продажу об'єктів комунальної власності – 2 млн. грн.; надходжень єдиного податку суб'єктів підприємницької діяльності – 7,3 млн. грн. Спеціальний фонд включає: 50 % відрахувань від транспортного податку, що загалом складає 80 тис. грн.; власні надходження бюджетних установ – 8 418,9 млн. грн.; екологічний фонд – 400 тис. грн.; цільовий фонд міської ради – 500 тис. грн. Аналіз надходжень спеціального фонду до бюджету м. Мелітополь за 2008-2015 рр. показав, що вони зросли майже у 2 рази, за рахунок збільшення податкових надходжень – майже у 4,27 разу. Надходження від продажу землі зросли на 20 %. Податкові надходження у 2014-2015 рр. збільшились у 2 рази за рахунок включення місцевих податків і зборів з 2013 р. до структури спеціального фонду.

Зі спеціального фонду бюджету м. Мелітополь за 2015 р. профінансовано видатків на суму 119 989,3 млн. грн., а саме: бюджет розвитку – 86 591,4 млн. грн.; цільовий фонд – 469,4 тис. грн.; дорожній фонд – 461,7 тис. грн.; екологічний фонд – 103,2 тис. грн. Видатки спеціального фонду, які фінансуються з бюджету розвитку м. Мелітополь, за 2008-2015 рр. наведено у таблиці 2.4.

Таблиця 2.4

Видатки бюджету розвитку м. Мелітополь за 2008-2015 рр.

Найменування	2008 р.	2010 р.	2011р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Структ. аналіз 2013 р. (%)	Структ. аналіз 2014р. (%)	Структ. аналіз 2015р. (%)
Державне управління	0	0	0	0	468000	170000	995,6	1,46	0,35	1,15
Освіта	2810500	0	0	0	2823000	5821000	3116,0	8,8	12,3	3,6
Охорона здоров'я	1527900	0	0	0	2009900	5477000	18580,6	6,2	11,5	21,5
Соціальний захист населення	2500	0	0	384736	632000	930000	1365,2	1,9	1,9	1,58
Житлово-комунальне господарство	4299619	0	0	249218	3722000	14550000	43018,5	11,6	10,7	49,7
Капітальний ремонт житлового фонду	0	0	0	34952	2330000	1350000	10068,7	7,2	2,9	11,6
Культура	558700	0	0	0	1605000	1571000	974,0	5	3,3	1,13
Благоустрій міста	0	0	0	150000	1392000	900000	-	4,3	1,8	-
Фізична культура і спорт	110000	0	0	0	580000	876000	685,4	1,8	1,8	0,8
Капітальне будівництво	9301629	2500000	2405000	18619000	17514000	11034000	17722,7	50	23,3	20,5
Інвестиційні проекти	1956900	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Інші послуги, пов'язані з економічною діяльністю	0	0	0	0	2700000	7014000	0	8	14,8	-
Усього видатки бюджету розвитку	9301629	2500000	2405000	19252954	32053900	47443000	86591,4	100	100	100

Розраховано автором за даними [162].

Аналізуючи структуру видатків бюджету розвитку у 2015 р., бачимо, що найбільшу питому вагу має житлово-комунальне господарство (49,7 %) та капітальне будівництво (20,5 %), але у динаміці фіксуємо скорочення цих статей видатків, що є негативним чинником для розвитку регіону. Динаміка видатків бюджету розвитку свідчить про те, що з 2008 р. відсутні витрати на інвестиційні проекти у м. Мелітополь на будівництво і придбання житла.

Аналіз структури видатків бюджету житлово-комунального господарства м. Мелітополь за 2008-2015 рр. свідчить про нестачу коштів для фінансування інвестиційних проектів розвитку міста, відсутня динаміка розвитку капітального будівництва та благоустрою міста. Зважаючи на проведені дослідження, можна констатувати, що податок на нерухоме майно необхідно зарахувати до бюджету розвитку місцевих бюджетів. Податок на нерухоме майно дасть змогу збільшити фінансування житлово-комунального господарства, зокрема капітального будівництва, та вплине на соціально-економічний розвиток регіону.

2.2. Діагностування стану житлового фонду регіонів України як об'єкта оподаткування

У розвинутих країнах зі стабільними економічними та законодавчими системами ринок нерухомості, як правило, має невелику динаміку при значних показниках стабільності. Якщо розглядати ринок нерухомості України, то можна стверджувати, що він проходить етапи зародження, формування і становлення в умовах зміни соціально-економічної формації. Власниками різноманітних об'єктів нерухомості стали понад 80% населення України. Так, за останні роки в Україні мешканці міст приватизували майже 5 млн. квартир та приватних будинків. Приватизовано понад 60 тис. підприємств, значну частку вартості яких становить нерухоме майно. Значна частина приватизованої нерухомості функціонує на вторинному ринку.

Стихійний ринок нерухомості поступово набуває цивілізованих рис. Його функціонування в Україні забезпечується низкою законодавчих актів, починаючи з Конституції України та закінчуючи нормативними актами органів місцевого самоврядування. Проте залишаються не вирішені проблеми, пов'язані зі здійсненням операцій із нерухомим майном і захистом прав громадян на ринку нерухомості.

Загалом ринок нерухомості України функціонує в перехідній економіці, що відрізняє його від ринків нерухомості, які функціонують у країнах з розвинутою ринковою економікою. У його формуванні в Україні можна виділити такі етапи:

1. 1992–1994 рр. – формування первинного ринку.
2. 1995–1997 рр. – бурхливий розвиток інверсійного сегмента первинного ринку (масова приватизація) і формування вторинного ринку.
3. 1998–2000 рр. – перехід до грошової приватизації та зниження частки первинного ринку, бурхливе зростання вторинного ринку.

Найбільш важливими сегментами ринку нерухомості України на сьогодні є ринки житлової нерухомості, нежитлової нерухомості та землі.

Сучасний ринок житлової нерухомості в Україні поділяється на сегменти: первинний та вторинний ринки житла; сегменти купівлі-продажу й оренди житла; ринки ізольованих квартир, кімнат, одноквартирних будинків; ринок житла обласного центру, районного центру; ринки житла з низькими якісними характеристиками, середнього класу, елітного класу. Ще у 2006 р. Українською будівельною асоціацією розроблено класифікатор житлової нерухомості, відповідно до якого житло розподілялось на 5 класів: соціальне, економ-клас, бізнес-клас, преміум та де-люкс [119, с. 198].

Формування ринку нежитлової нерухомості в Україні розпочалося з приватизації державної власності. Процес роздержавлення в Україні протягом 1992-2000 рр. умовно можна поділити на періоди:

– колективно-орендна приватизація (1992-1994 рр.), у цей період роздержавлення об'єктів у більшості випадків здійснювалося неконкурентними способами: шляхом оренди з викупом або викупу трудовим колективом;

– масова сертифікатна приватизація (1995-1998 рр.) здійснювалася переважно за приватизаційні папери та була спрямована на залучення широких верств населення до придбання акцій великих і середніх підприємств і об'єктів малої приватизації, а також поклала початок підготовки до індивідуальних процедур приватизації великих підприємств;

– грошова приватизація (починаючи з 1999 р.). Завдяки приватизації державного майна за період 1992-1998 рр. було накопичено масу об'єктів нежитлової нерухомості, що стала базовою підставою для розвитку вторинного ринку.

Формування вторинного ринку нежитлової нерухомості в Україні почалося з 1995 р., коли нові власники стали виставляти на продаж раніше приватизовані об'єкти. Крім цього, на вторинному ринку почали пропонуватися також житлові об'єкти, переобладнані під офіси, магазини, кафе і переведені до нежитлового фонду. Сектор комерційних об'єктів нерухомості набагато менший, ніж житловий, хоча в усьому світі комерційні об'єкти є найбільш привабливими. До комерційних об'єктів нерухомості належать такі, що

приносять дохід, і такі, що створюють умови для його отримання, індустріальні (промислові) об'єкти: офісні приміщення, готелі, ресторани, кафе, салони, будинки побутових послуг, гаражі-стоянки, магазини й торговельні комплекси, складські приміщення, промислові об'єкти нерухомості, нежитлові помешкання нецільового призначення.

Ми уточнили структуру ринку нерухомості в Україні, подану на рис. 2.12.



Рис. 2.12. Типологізація ринку нерухомості України

Джерело: узагальнено та укладено автором.

Аналіз ринку будівель і споруд свідчить, що структура ринку нерухомості є складною, має декілька рівнів та складається з різних елементів. Ринок нерухомості поділяється на сегменти, які, відповідно, поділяються на певні сектори, сектори – на ділянки, ділянки – на конкретні об'єкти. Розвинутими сегментами ринку нежитлової нерухомості області є ринок офісних і торгових приміщень. Ринок виробничих або складських приміщень на сьогодні продовжує перебувати на стадії формування. При цьому, слід зазначити, що в окремих випадках локальні ринки перетинаються. Це зумовлено їхньою тісною

взаємодією, а також особливостями формування структури ринку нерухомості України, що функціонує в перехідній економіці. Ринок будівель і споруд спеціалізованого, промислового й іншого призначення є пасивним, з незначними операціями та, як правило, закритою інформацією. Зокрема, попит на придбання нежитлових приміщень у Запорізькій області сконцентрований на невеликих приміщеннях торгового, офісного призначення площею до 150 кв. м, а складського – до 100 і понад 300 кв. м.

Водночас досвід країн із розвинутою ринковою економікою доводить, що житловий сектор – найважливіший сегмент будь-якої економічної системи, і при обґрунтованій соціально-економічній політиці він може використовуватися як двигун економічного зростання. Більше того, житловий фонд становить найбільшу частку національного багатства держави, адже житло належить до головних потреб людини та є первинною цінністю для більшості громадян України.

Житловий фонд – це сукупність житлових приміщень незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, спеціальні будинки (гуртожитки, притулки, будинки-інтернати для громадян похилого віку та інвалідів – дорослих і дітей, дитячі будинки, інтернати при школах та школи-інтернати), квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в будівлях, придатних для проживання.

Облік житла ведеться за основними формами власності:

– державний житловий фонд – фонд державних установ, підприємств та організацій, що належить їм на праві повного господарського відання або оперативного управління;

– комунальний житловий фонд – фонд, що належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах;

– приватний житловий фонд – фонд приватних та інших видів підприємств, господарських товариств та об'єднань, кооперативів, організацій, установ, закладів (крім державних та комунальних), фізичних осіб.

За 24 роки житловий фонд України збільшився на 17%, а кількість квартир – на 9,43%. Динаміку визначальних характеристик житлового фонду України за 1990–2015 рр. показано у табл. 2.5.

Таблиця 2.5

Динаміка визначальних характеристик житлового фонду України
за 1990–2015 рр.*

Показники	1990 р.	1995 р.	2000 р.	2005 р.	2014 р.	2015 р.*	Темп зростання (%)				
							2014 р. до 1990 р.	2014 р. до 1995 р.	2014 р. до 2000 р.	2014 р. до 2005 р.	2015 р. до 2005 р.
Житловий фонд, загальної площі, млн. кв. м	922,1	978,3	1015,0	1046,44	1079,54	966,1	117,1	110,34	106,35	103,16	92,32
У середньому на одного жителя, кв. м	17,8	19,2	20,7	22,0	23,3	23,8	130,9	121,35	112,56	105,9	108,18
Кількість квартир, усього, тис. од.	176560	183030	189210	191324	193224	167850	109,43	105,56	102,12	100,99	87,73
– однокімнатних	–	3557	3677	3697	3719	3248	–	104,55	101,14	100,6	87,85
– двокімнатних	–	6766	7046	7132	7156	6138	–	105,76	101,56	100,34	86,06
– трикімнатних	–	6199	6299	6331	6355	5489	–	102,52	100,89	100,38	86,70
– чотири- і більше кімнатних	–	1781	1899	1967	2054	1894	–	115,19	108,16	104,42	96,28
Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку, тис. од.	2638	2411	2029	1323	1139	657	43,17	47,24	56,13	86,1	49,66
Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис. од.	235	82	37	20	11	3	4,68	13,41	29,72	55,0	15,0

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

**Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.*

У складі житлового фонду не враховуються дачі, літні садові будиночки, спортивні й туристичні бази, мотелі, кемпінги, санаторії, будинки відпочинку, пансіонати, готелі, залізничні вагони та інші будівлі й приміщення, призначені для сезонного і тимчасового проживання, незалежно від часу проживання в них громадян. Загалом з початком трансформаційних процесів в Україні загострилися проблеми житлового сектору, використання якого в ринкових умовах господарювання виявилось неефективним. Слід зазначити, що ціни на житлову нерухомість постійно зростають, причому причини подорожчання різноманітні: від політичного стану до штучного підвищення під впливом посередників на ринку.

Ми провели аналіз динаміки житлового фонду України за 2005–2015 рр., який подано у табл. 2.6.

Таблиця 2.6

Динаміка житлового фонду України за 2005–2015 рр.*

Показники	2005 р.	2009 р.	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.*	Темпи зростання 2014 р. до 2005 р.	Темпи зростання 2015 р. до 2005 р.	Середньорічний темп зростання (2009–2015 рр.) (%) \bar{T}
Весь житловий фонд, загальної площі, млн. кв. м	1046,44	1049,24	1057,64	1066,64	1072,24	1079,54	1086,4	966,1	103,81	92,32	98,73
Δ (ланцюговий приріст житлового фонду)	–	+2,79	+8,4	+9	+5,6	+7,3	+6,54	–119,9	–	–	–
У середньому на одного мешканця, кв. м.	22,0	22,2	22,5	22,8	23,0	23,3	23,5	23,8	106,81	108,18	101,17
Кількість квартир, усього, тис. од.	191324	191074	191834	192554	192884	193224	193274	167850	101,02	87,73	97,86
Δ (ланцюговий приріст житлового фонду)	–	-250	+760	+720	+330	+340	+50	-25424	-	-	-
з них:											
– однокімнатних	3697	3688	3693	3705	3709	3719	3722	3248	100,68	87,85	97,9
– двокімнатних	7132	7112	7127	7145	7154	7156	7156	6138	100,34	86,06	97,58
– трикімнатних	6331	6313	6339	6352	6358	6355	6340	5489	100,14	86,70	97,7
– чотири- і більше кімнатних	1967	1987	2006	2025	2039	2054	2072	1894	105,34	96,28	99,2
Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис. од.	1323	1300	1252	1216	1174	1139	1084	657	81,94	49,66	89,25
Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис. од.	20	20	17	17	11	11	7	3	35,0	15,0	72,89

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

*Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Аналізуючи дані табл. 2.6, можемо помітити, що житловий фонд України за 2005–2015 рр. має незначну динаміку до скорочення на 7,5 процентного пункту. Причина скорочення у динаміці пов'язана з тим, що в Україні після розпаду СРСР повільно розвиваються будівництво й державні програми надання соціального житла. Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку в 2005–2015 рр., скоротилась майже на 20%. До складу об'єктів, що

обертаються сьогодні на ринку житлової нерухомості України, входять квартири і кімнати в багатоквартирних будинках, а також одноквартирні будинки. До суб'єктів сучасного ринку житлової нерухомості України належать продавці, покупці та обслуговуюча інфраструктура.

Темпи приросту житлового фонду України за 2009–2015 рр. показано на рис. 2.13.

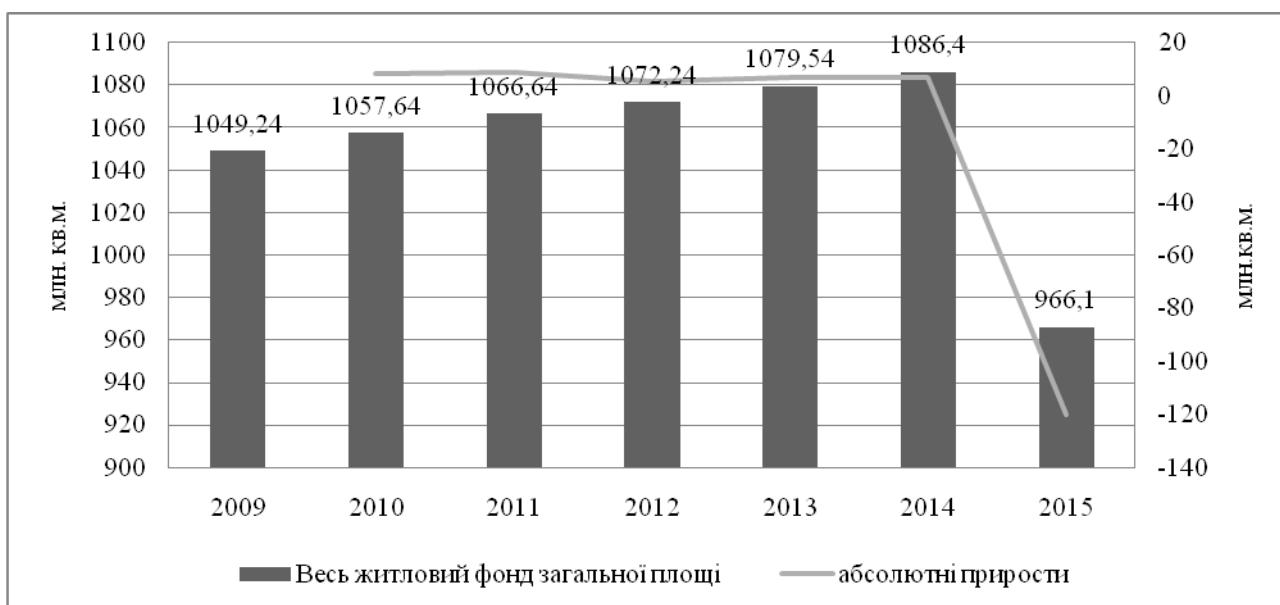


Рис. 2.13. Темпи приросту житлового фонду України за 2009–2015 рр.

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

**Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.*

При цьому, в Україні постерігається скорочення приросту кількості квартир протягом 2009–2014 рр.: в 2010 р. приріст становив 65 тис. од., в 2011 р. – 62 тис. од., в 2012 р. – 33 тис. од., в 2013 р. – 24 тис. од., в 2014 р. – 6 тис. од. і в 2015 р. – різке зменшення на 2521 тис. од. Структуру квартирному фонду України за 2009–2015 рр. подано на рис. 2.14.

Слід зазначити, що структура квартирному фонду України за досліджуваний період практично не змінилася: питома вага однокімнатних квартир становила 19%, двокімнатних – 37%, трикімнатних – незначно зменшилась від 33% до 32%, чотири- і більше кімнатних – зросла від 10% до 11%.

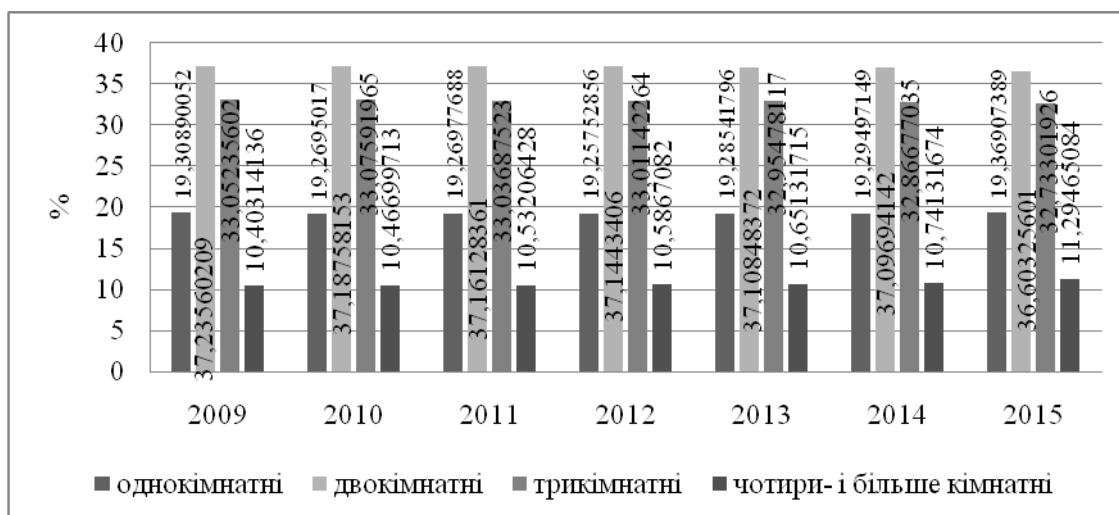


Рис. 2.14. Структура квартирної фонду України за 2009–2015 рр.

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232]

Це обумовлено тим, що в Україні за щорічною доповіддю про виконання Програми розвитку ООН (ПРООН), співвідношення доходів (дохід 10% найбагатших до 10% найбідніших прошарків населення) становить 7,9 при прийнятому співвідношенні 2,5, тобто коефіцієнт доступності житла низький. Тому нині громадяни залишаються незахищеними щодо основних потреб, серед яких вагоме місце посідає потреба у житлі, адже основною тенденцією останніх років є те, що нерухомість концентрується у руках заможних власників, тоді як можливості забезпечити житловою площею малозабезпечених верств населення потенційно низькі. У розрізі міських та сільських поселень динаміку житлового фонду України за 2005–2015 рр. показано у табл. 2.7.

Аналізуючи дані табл. 2.7, можемо помітити, що за 2005–2014 рр. загальна площа житлового фонду збільшилась на 3,79%; житловий фонд міських поселень збільшився на 3,8% за рахунок індивідуального будівництва громадян. Майже весь житловий фонд розміщувався в житлових будинках квартирної типу. Сільський житловий фонд збільшився на 3,7% за рахунок будинків присадибного типу. Аналіз житлового фонду в розрізі міських і сільських поселень свідчить про таке: починаючи з 2012 р., спостерігається скорочення приростів міського житлового фонду, а в 2015 р. – різке його скорочення (на 107,4 млн. кв. м, або на 18%).

Таблиця 2.7

Динаміка житлового фонду України
у розрізі міських та сільських поселень за 2005–2015 рр.*

Показники	2005 р.	2009р.	2010р.	2011р.	2012р.	2013р.	2014р.	2015* р.	Темп росту 2014 р. до 2005р. (%)	Темп росту 2015 р. до 2005р. (%)	Середньорічний темпер зростання (2009-2015 рр.) (%) \bar{T}
Житловий фонд млн. кв. м. загальної площі	1046,4	1049,2	1057,6	1066,6	1072,2	1079,5	1086,04	966,1	103,8	92,3	98,6
Δ (ланцюговий приріст житлового фонду)	-	+2,8	+8,4	+9	+5,6	+7,3	+6,54	-119,94	-	-	-
у середньому на одного мешканця, кв. м. загальної площі	22	22,2	22,5	22,8	23	23,3	23,5	23,8	106,8	108,2	101,2
Міський житловий фонд (МЖФ) млн. кв.м. загальної площі	669,9	671,3	677,6	684,3	688,8	693	695,5	588,1	103,8	87,9	97,8
Δ (ланцюговий приріст міського житлового фонду)	-	+1,4	+6,3	+6,7	+4,5	+4,2	+2,5	-107,4	-	-	-
у середньому на одного мешканця, кв. м. загальної площі	20,8	20,9	21,2	21,4	21,6	21,8	22	22	105,8	105,7	100,9
Сільський житловий фонд (СЖФ) млн. к. м загальної площі	376,5	377,9	380	382,3	383,4	386,5	390,5	378	103,7	100,4	100
Δ (ланцюговий приріст сільський житлового фонду)	-	+1,4	+2,1	+2,3	+1,09	+3,1	+4	-12,5	-	-	-
у середньому на одного мешканця, кв.м. загальної площі	24,4	25	25,4	25,8	26,1	26,4	27	27	110,7	110,7	101,3

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Загальна площа сільського житлового фонду виявляла тенденцію до незначного зростання, зокрема в 2013 р. на 3,1 млн. кв. м і в 2014 р. на 4 млн. кв. м. Також слід зазначити, що сільський житловий фонд у 2015 р. скоротився тільки на 12,5 млн. кв. м., або на 0,03%. Структура житлового фонду України залишалася незмінною протягом 2009–2014 рр.: питома вага МЖФ становила 6%, а питома вага СЖФ – 36%. В 2015 р. питома вага МЖФ зменшилася до 61%, а відповідно, питома вага СЖФ зросла до 39% (рис. 2.15).

Узагальнююче вищесказане можемо зробити наступні висновки:

– вартість 1 кв. м загальної площі загалом по Україні має тенденцію до зростання, причому дана тенденція не носить стабільний характер, а змінюється стрибкоподібно під впливом різноманітних факторів макроекономічного характеру. Протягом 2012-2016 рр. найбільше зростали ціни на нерухомість в м. Київ, Київській, Рівненській та Харківській областях;

– зростання житлового фонду України протягом 2009–2014 рр. сповільнювалося, а в 2015 р. відбулося різке його скорочення за рахунок окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях. Аналогічні тенденції спостерігаються і з квартирним фондом України, проте без зміни його внутрішньої структури;

– житловий фонд України у розрізі міських та сільських поселень характеризується дещо іншими тенденціями, зокрема: а) скороченням приростів обсягів міського житлового фонду (МЖФ) та його суттєве скорочення (на 18%) в 2015 р.; б) зростанням протягом 2013–2014 рр. обсягів сільського житлового фонду (СЖФ) та його незначним скороченням (на 0,03%) в 2015 р.; в) зростанням питомої ваги СЖФ в 2015 р. до 39% і відповідне скорочення питомої ваги МЖФ до 61%.

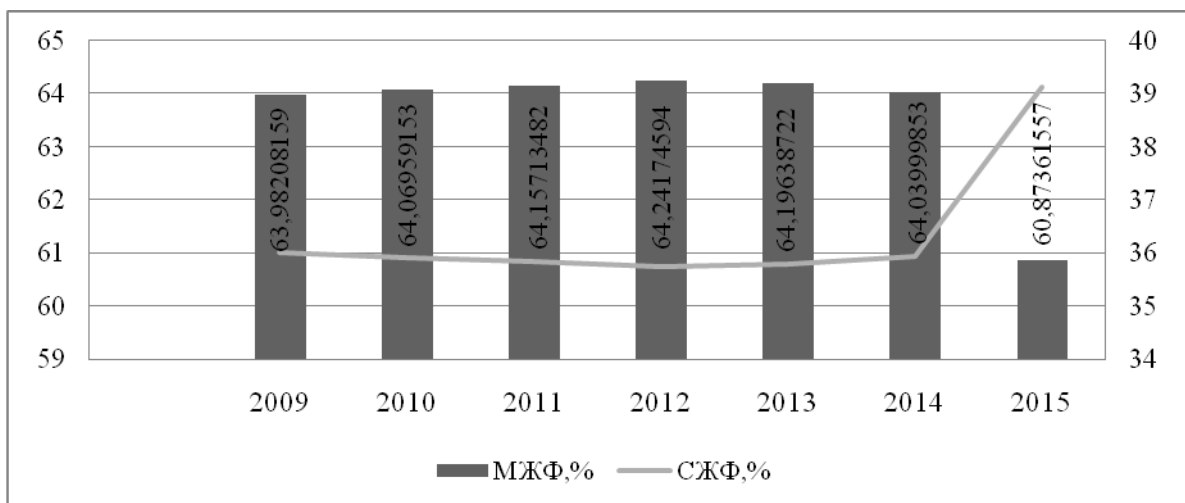


Рис. 2.15. Структура житлового фонду України в 2009–2015 рр.

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Ми провели аналіз житлового фонду, до якого належать житлові приміщення, незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, спеціалізовані будинки, квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в будівлях, придатних для проживання. Динаміку обсягів введення в експлуатацію житла в Україні за 2005–2015 рр. показано на рисунку 2.16, при чому до житлових будівель належать житлові будинки (будинки масової

забудови, котеджі та будинки підвищеної комфортності, будинки садибного типу) і гуртожитки (житлові будинки для колективного проживання, включаючи будинки для людей похилого віку й інвалідів, студентів, дітей та інших соціальних груп, наприклад, гуртожитки, гуртожитки навчальних закладів, будинки дитини і сирітські будинки).

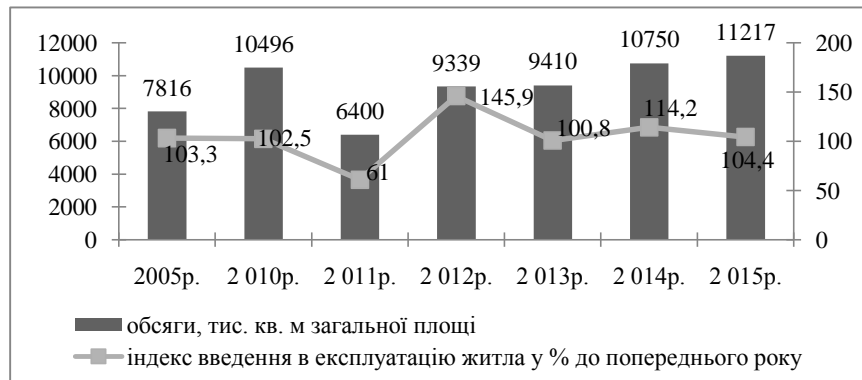


Рис. 2.16. Обсяги введення в експлуатацію житла в Україні за 2005–2015 рр.

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Динаміка обсягів введення житла в експлуатацію в Україні у 2005–2015 рр. свідчить, що обсяги загальної площі збільшились на 4%, а індекс введення в експлуатацію житла зріс на 4%. Загальна кількість квартир в Україні становила: 19,3% – однокімнатні; 37,1% – двокімнатні; 33% – трикімнатні; 10,6% квартир мали чотири і більше кімнат. На початок 2015 р. частка приватного житлового фонду в загальному обсязі становила 93%, комунального – 5,6%, державного – 1,4%. Динаміку структури джерел фінансування житлового будівництва в Україні (% до загального обсягу) за 2005–2015 рр. показано на рис. 2.17.

Аналізуючи динаміку структури джерел фінансування за 2005–2015 рр. житлового будівництва в Україні (процентів до загального обсягу), зазначимо, що власні кошти підприємств та організацій у структурі досягають 69,3%; кошти державного бюджету 1%; кошти міських бюджетів – 3,4%; кошти населення, спрямовані на індивідуальне житлове будівництво, у 2015 р. склали майже 10,9%.

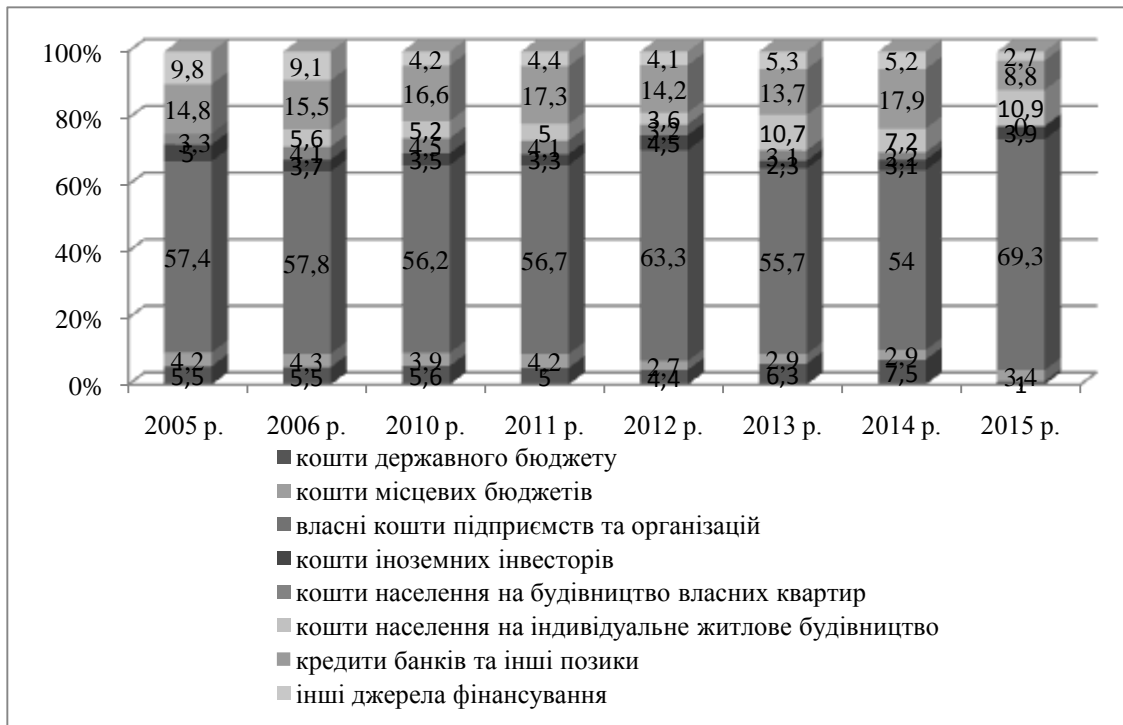


Рис. 2.17. Динаміка структури джерел фінансування житлового будівництва в Україні за 2005–2015 рр. (% до загального обсягу)*

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Передуючи подальшому дослідженню, зупинимося на розгляді адміністративно-територіального устрою Запорізької області. Вона складається з 20 районів, 5 міст обласного підпорядкування: Запоріжжя, Мелітополь, Бердянськ, Енергодар, Токмак. Міст районного підпорядкування – 7, селищ міського типу – 22, сільських рад – 263, сільських населених пунктів – 915. На 1 січня 2016 р. житловий фонд Запорізької області (включаючи житловий фонд (112,2 тис. кв. м), який перебував на балансі підприємств-банкрутів і тих, що призупинили свою діяльність) дорівнював 41 млн. кв. м загальної площі (з урахуванням 0,6 млн. кв. м. площі літніх приміщень, що становить 1,4% від загальної площі житлового фонду).

Переважна частина – 73,1%, або 30 млн. кв. м, – розташована в містах і селищах міського типу. За 2015 р. житловий фонд області збільшився на 0,2%. Це відбулось переважно в результаті збільшення загальної площі житлових приміщень, які прибули за рахунок нового будівництва, й уточнення (дооблік

площі квартир, приватизація яких була розпочата наприкінці 2013 р., а БТІ урахувало їх у 2014 р., уточнення за результатами інвентаризацій, перевірок).

При цьому варто наголосити, що перехід України до ринкової економіки зумовив докорінну зміну в питаннях власності на житло. Втрачається державна монополія в житловому секторі. Зокрема, в межах 2015 р. приватний житловий фонд продовжував зростати за рахунок збільшення кількості приватизованого житла (на 0,8%) і приватного сектору (на 0,3%). У складі житлового фонду області на 1 січня 2015 р. налічувалось 350076 житлових будинків. На житловий фонд, розміщений у гуртожитках, припадає 2,6% (1075,7 тис. кв. м) загальної площі житлового фонду області. Найбільшу питому вагу становили гуртожитки підприємств, організацій, установ – 61,7%, або 663,3 тис. кв. м. Гуртожитки навчальних закладів використовувались переважно для тимчасового проживання на період навчання, їхня площа займала 28% (301,1 тис. кв. м), гуртожитки будинків та інтернатів для дітей (6,1%, або 65,4 тис. кв. м) і будинків для престарілих, одиноких та інвалідів (3,5%, або 38 тис. кв. м).

На 1 січня 2016 р. у житловому фонді області налічувалось 762,2 тис. квартир. Середня житлова площа однокімнатної міської квартири дорівнювала 17,4 кв. м, двокімнатної – 28,5 кв. м, трикімнатної – 37,4 кв. м, чотирікімнатної – 44,5 кв. м, п'ятикімнатної – 63,6 кв. м, шестикімнатної – 102,4 кв. м. У 2015 р. кількість комунальних квартир дещо зменшилась, порівняно з 2014 р. (на 16 квартир, або на 0,3%), і становила 5699 квартир загальною площею 399,4 тис. кв. м. Переважна кількість комунальних квартир залишається у містах: Запоріжжя (4538, або 79,6%), Мелітополь (594, або 10,4%), Бердянськ (297, або 5,2%), Енергодар (245, або 4,3%). На кінець 2015 р. в області налічувалось 5066 незаселених будинків загальною площею 282,6 тис. кв. м, майже всі (99,2%) – у сільській місцевості.

На 1 січня 2016 р. забезпеченість загальною площею у середньому на одного постійного мешканця області збільшилась проти відповідної дати 2014 р. на 0,9%. Порівняно з початком 2006 р., цей показник зростає на 5,6%, що відбулось переважно за рахунок зниження чисельності постійного населення (на

01.01.2006 р. – 1860,2 тис. осіб; на 01.01.2016 р. – 1790,9 тис. осіб). Забезпеченість населення області житлом на 3,8% нижча, ніж у середньому в Україні (23,5 кв. м). У сільській місцевості цей показник традиційно вищий, ніж у міській: у 2011 р. – на 23,8% (в Україні – на 22,4%). За 2015 р. в області введено в експлуатацію 61,7 тис. кв. м. загальної площі житла, що порівняно з 2014 р. менше на 82,3 тис. кв. м, або на 57,2%. Обсяги введеного житла в міських поселеннях, порівняно з 2010 р., зменшились на 58%, у сільській місцевості – на 54,9%. За обсягом введеного в 2015 р. житла Запорізька область займає лише 27 місце в Україні. Питома вага області в загальній площі введеного в Україні житла становила 0,6%.

Введення загальної площі житла в розрахунку на 10 тис. осіб постійного населення області за 2015 р. дорівнювало 343,5 кв. м (за 2013 р. – 797,6 кв. м), у тому числі у міських поселеннях – 325,8 кв. м, у сільській місцевості – 402 кв. м. Найбільше житла введено в експлуатацію в м. Запоріжжі (25% загального обсягу), Запорізькому (19,5%) та Вільнянському (15,5%) районах, а в сільській місцевості – в Запорізькому районі (63,6%). Дві третини житла збудовано індивідуальними забудовниками – 66,7% (за 2013 р. – 77,3%). За 2015 р. ними введено в експлуатацію 41,1 тис. кв. м загальної площі, що майже в три рази менше, ніж за 2010 р. За характером будівництва обсяги введеного житла розподіляються таким чином: 50,2 тис. кв. м (81,4%) – нове будівництво; 11,5 тис. кв. м (18,6%) – приріст загальної площі за рахунок розширення і реконструкції існуючого житлового фонду.

За рахунок коштів державного бюджету в області не введено в дію жодного квадратного метра житла. У нових та реконструйованих житлових будинках введено в експлуатацію 520 нових квартир, середній розмір однієї квартири становить 118,2 кв. м загальної площі. У сільській місцевості за 2015 р. введено 76 квартир, їхня середня площа дорівнює 220,8 кв. м. Середня площа квартир, збудованих у сільській місцевості, перевищує розмір міських квартир на 120,1 кв. м. Серед збудованих квартир переважають двокімнатні (35,4% від загальної кількості). Частка однокімнатних квартир становила 22,5% від

загальної кількості, трикімнатних – 15,4%, чотирикімнатних – 14,2%, п'ятикімнатних і більше – 12,5%. Стан житлового фонду Запорізької області за 2005–2015 рр. показано в табл. 2.8.

Таблиця 2.8

Основні характеристики житлового фонду Запорізької області за 2005–2015 рр.
(заг. площа, тис. кв. м)

Показники	2005 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Темпи зростання 2015 р. до 2005 р. (%)	Середньо річний темп зростання (2011–2015 рр.) \bar{T} (%)
Житловий фонд	4029,9	40510,2	40644,2	40797,6	40911,1	40976,8	101,68	100,29
державний, комунальний та колективний фонд	5501,9	3678	3089,6	2872,1	2804,2	2690,2	48,9	92,48
приватний фонд	34797	36832,2	37554,6	37925,4	38106,9	38286,6	110,01	100,97
у середньому на одного мешканця, кв. м	21,4	21,8	22	22,2	22,4	22,6	105,6	100,91
Міський житловий фонд	29329,1	29492	29633,9	29816,5	29918,3	29971,8	102,19	100,4
державний, комунальний та колективний фонд	5172,9	3376,7	2805,8	2605,2	2549,4	2436,8	47,1	92,17
приватний фонд	24156,1	26115,3	26828,1	27211,4	27368,9	27535,1	113,99	101,33
у середньому на одного мешканця, кв. м	20,4	20,7	20,9	21,1	21,3	21,4	104,9	100,83
Сільський житловий фонд	10969,8	11018,2	11010,3	10981	10992,8	11004,9	100,32	99,97
державний, комунальний та колективний фонд	328,9	301,3	283,8	266,9	254,8	253,4	77,04	95,77
приватний фонд	10640,9	10716,9	10726,5	10714,1	10738	10751,5	100,03	100,08
у середньому на одного мешканця, кв. м	24,6	25,4	25,7	25,9	26,2	26,5	107,7	101,07

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Так, за даними таблиці 2.8 видно, що за 2015 р. житловий фонд області, порівняно з 2005 р., збільшився на 1,68%. Середньорічне зростання житлового фонду за 2011–2015 рр. становило 0,29%, що переважно зумовлене зростанням приватного фонду. Це відбулось у результаті збільшення загальної площі житлових приміщень за рахунок нового будівництва та уточнення за результатами інвентаризацій, перевірок. Аналітичні показники динаміки житлового фонду Запорізької області за 2011–2015 рр. наведено у табл. 2.9.

Таблиця 2.9

Аналітичні показники динаміки житлового фонду Запорізької області
за 2011 – 2015 рр.

Показники	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.
1. Загальний житловий фонд	40510	40644	40797	40911	40977
- абсолютний приріст (тис. кв. м)	–	134	153	114	66
- темп зростання (%)	–	100,33	100,38	100,28	100,16
- темп приросту (%)	–	0,33	0,38	0,28	0,16
2. Міський житловий фонд	29492	29634	29816	29918	29972
- абсолютний приріст (тис. кв. м)	–	142	182	102	54
- темп зростання (%)	–	100,48	100,61	100,34	100,18
- темп приросту (%)	–	0,48	0,61	0,34	0,18
3. Сільський житловий фонд	11018	11010	10981	10992	11005
- абсолютний приріст (тис. кв. м)	–	–8	–29	11	13
- темп зростання (%)	–	99,93	99,74	100,10	100,12
- темп приросту (%)	–	–0,07	–0,26	0,10	0,12

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Отже, спостерігається незначна спадаюча динаміка приросту як загального житлового фонду Запорізької області, так і міського житлового фонду та виявляється незначне зростання сільського житлового фонду, починаючи з 2014 р. Структуру житлового фонду Запорізької області в розрізі форм власності подано у табл. 2.10.

Таблиця 2.10

Структура житлового фонду Запорізької області за формами власності протягом
2011–2015 рр. (%)

Рік	Загальний житловий фонд, у т. ч.:		Міський житловий фонд, у т. ч.:		Сільський житловий фонд, у т. ч.:	
	державний, комунальний та колективний фонд	приватний фонд	державний, комунальний та колективний фонд	приватний фонд	державний, комунальний та колективний фонд	приватний фонд
2011	9,1	90,9	11,5	88,5	2,7	97,3
2012	7,6	92,4	9,5	90,5	2,6	97,4
2013	7,0	93,0	8,7	91,3	2,4	97,6
2014	6,9	93,1	8,5	91,5	2,3	97,7
2015	6,6	93,4	8,1	91,9	2,3	97,7

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Наведені у табл. 2.10 дані свідчать про зменшення частки державного, комунального та колективного фондів як у загальному обсязі житлового фонду (з 9,1% в 2011 р. до 6,6% в 2015 р.), так і в міському (з 11,5% в 2011 р. до 8,1% в

2015 р.) й сільському (з 2,7% в 2011 р. до 2,3% в 2015 р.) житлових фондах. Слід також вказати, що протягом 2011–2015 рр. зростала питома вага міського житлового фонду в загальному житловому фонді: від 72,8% в 2011 р. до 73,14% у 2015 р. про це свідчать дані на рис. 2.18.



Рис. 2.18. Структура загального житлового фонду Запорізької області за 2011–2015 рр.

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Як вже було відзначено, перехід України до ринкової економіки зумовив докорінну зміну в питаннях власності на житло. Було втрачено державну монополію в житловому секторі. При цьому в межах 2014 р. приватний житловий фонд, порівняно з 2005 р., продовжував зростати за рахунок збільшення кількості приватизованого житла (на 14%) й приватного сектору (на 4%). Загальну площу житлового фонду, який перебуває у приватній власності громадян (приватний сектор) Запорізької області, за 2005–2015 рр. наведено у табл. 2.11.

Аналізуючи дані табл. 2.11, можемо зробити висновки, що загальна площа житлового фонду, який перебуває у приватній власності громадян Запорізької області, за 2005–2015 рр. збільшилась на 3,8%; приватний житловий фонд м. Запоріжжя (обласного центру) збільшився на 18,08%, м. Мелітополя – на 2,58%, а у Мелітопольському районі – на 3,27%. Різниця між максимальним середньорічним темпом зростання (м. Запоріжжя – 102,32%) та мінімальним середньорічним темпом (Розівський район – 98,55%) не є дуже великою. Можна

вважати, що загальна площа житлового фонду, який перебуває у приватній власності громадян Запорізької області, зростає рівномірно.

Таблиця 2.11

Загальна площа житлового фонду, який перебуває у приватній власності громадян Запорізької області за 2005–2015 рр. (загальна площа кв. м)

Адміністративно-територіальні одиниці	2005 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Темпи зростання 2015 р. до 2005 р. (%)	Середньорічний темп зростання (2012–2015 рр.) \bar{T} (%)
Усього	18002862	18430954	18515668	18630100	18688631	103,80	100,46
м. Запоріжжя	2348006	2588240	2683866	2740369	2772527	118,08	102,32
м. Бердянськ	662155	682185	690173	700186	705068	106,48	101,34
м. Мелітополь	1578713	1598969	1603373	16113159	1619393	102,58	101,11
м. Токмак	370378	372386	372326	374373	374305	101,06	100,42
Бердянський район	754732	758469	759449	761716	762857	101,07	100,17
Василівський район	903210	921524	919386	925909	918991	101,75	100,19
Великобілозерський район	123270	121866	121516	121282	121282	98,39	99,91
Веселівський район	347510	346560	346746	346898	346466	99,69	99,84
Вільнянський район	827200	847888	851163	857329	861541	104,16	99,99
Гуляйпільський район	611537	607027	602424	602218	599193	97,989	100,53
Запорізький район	1215614	1300206	1312817	1332031	1350043	111,06	99,57
К.-Дніпровський район	935732	934830	941603	950934	956867	102,26	101,26
Куйбишевський район	490789	490757	491379	492226	492692	100,39	100,78
Мелітопольський район	1029092	1057034	1058821	1061064	1062784	103,27	100,13
Михайлівський район	688886	684536	676523	675541	674401	97,89	100,18
Новомиколаївський район	300089	292751	291792	289556	286303	95,406	99,50
Оріхівський район	867459	873316	878284	879295	878501	101,27	99,26
Пологівський район	811650	814786	814271	815601	813838	100,27	100,20
Приазовський район	697948	686164	668128	668514	666134	95,44	99,02
Приморський район	736798	732874	731309	726753	727930	98,797	99,77
Розівський район	250127	252127	252017	245717	241341	96,49	98,55
Токмацький район	413086	415477	415256	413234	410693	99,43	99,61
Чернігівський район	397934	399198	398987	399203	398046	100,03	99,90
Якимівський район	544155	555361	555564	558422	561208	102,58	100,35

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Кількісний склад житлових будинків у Запорізькій області, який буде враховуватися при оподаткуванні нерухомості, за 2005–2015 рр. відображено у табл. 2.12. Аналізуючи табл. 2.12, можемо помітити, що кількість житлових будинків у Запорізькій області за 2005–2015 рр. скоротилась майже на 0,48%, у м. Запоріжжі збільшилась на 2,67%, у м. Мелітополі скоротилась майже на 1,44%, у Мелітопольському районі збільшилась на 0,35% за рахунок індивідуального будівництва сільськими мешканцями. Середньорічний темп зростання за 2012–2015 рр. має незначне збільшення в області.

Таблиця 2.12

Кількісний склад житлових будинків у Запорізькій області за 2005–2015 рр.

Адміністративно-територіальні одиниці	2005 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Темпи зростання 2015 р. до 2005 р. (%)	Середньорічний темп зростання (2012–2015 рр.) \bar{T} (%)
Усього	351881	351272	350915	350279	350076	99,49	99,89
м. Запоріжжя	45272	45792	46299	46436	46480	102,67	100,5
м. Бердянськ	12337	12381	12284	12332	12350	100,11	99,92
м. Енергодар	246	256	257	260	246	100,00	98,68
м. Мелітополь	24702	24753	24778	24307	24346	98,56	99,45
м. Токмак	9147	9162	9156	9175	9166	100,21	100,01
Бердянський район	13290	13309	13316	13333	13346	100,42	100,09
Василівський район	17790	17818	17815	17787	17747	99,76	99,87
Великобілозерський район	3473	3470	3463	3402	3402	97,96	99,34
Веселівський район	7556	7324	7214	7204	7216	95,51	99,51
Вільнянський район	16189	16257	16275	16270	16341	100,94	100,17
Гуляйпільський район	12360	12126	12100	12079	12008	97,15	99,67
Запорізький район	22146	22539	22625	22674	22766	102,79	100,33
К.-Дніпровський район	18372	18189	18269	18393	18513	100,77	100,59
Куйбишевський район	11278	11257	11266	11276	11284	100,06	100,08
Мелітопольський район	19399	19334	19338	19355	19330	99,65	99,99
Михайлівський район	13297	13108	12955	12844	12780	96,12	99,16
Новомиколаївський район	7753	7520	7492	7439	7346	94,75	99,22
Оріхівський район	17896	17948	17884	17766	17706	98,94	99,55
Пологівський район	17637	17526	17498	17498	17449	98,90	99,85
Приазовський район	11907	11721	11602	11613	11557	97,06	99,53
Приморський район	13082	12922	12900	12793	12682	96,94	99,38
Розівський район	4902	4891	4885	4865	4727	96,43	98,87
Токмацький район	10045	9919	9884	9838	9802	97,58	99,61
Чернігівський район	8430	8418	8413	8412	8392	99,55	99,90
Якимівський район	11670	11628	11600	11581	11591	99,32	99,89

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Кількісний склад квартир приватного житлового фонду Запорізької області за 2005–2015 рр. відображено у табл. 2.13.

Таблиця 2.13

Кількісний склад квартир житлового фонду Запорізької області за 2005–2015 рр.

Адміністративно-територіальні одиниці	2005 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Темпи зростання 2015 р. до 2005 р. (%)	Середньорічний темп зростання (2012–2015 рр.) \bar{T} (%)
1	2	3	4	5	6	7	8
Усього	66179	713944	720115	722644	724911	109,53	100,51
м. Запоріжжя	242497	274870	279913	281772	283553	116,93	101,04
м. Бердянськ	42002	44464	44985	45342	45592	108,55	100,84
м. Енергодар	11815	15709	16082	16055	16220	137,28	101,07
м. Мелітополь	56856	58920	59491	59520	59668	104,95	100,42
м. Токмак	15555	16264	16280	16320	16327	104,96	100,13
Бердянський район	13470	13562	13576	13600	13624	101,14	100,15
Василівський район	27282	29127	29311	29418	29469	108,02	100,39
Великобілозерський район	3400	3378	3371	3340	3340	98,24	99,62
Веселівський район	9286	9377	9344	9316	9246	99,57	99,53
Вільнянський район	19973	20651	20770	20898	20937	104,83	100,46
Гуляйпільський район	14500	14449	14460	14425	14367	99,03	99,81
Запорізький район	23409	23932	24096	24234	24353	104,03	100,58
К.-Дніпровський район	19873	19801	19897	20060	20197	101,63	100,66

Продовження таблиці 2.13

1	2	3	4	5	6	7	8
Куйбишевський район	11956	12012	12026	12045	12054	100,82	100,12
Мелітопольський район	20984	21244	21291	21350	21353	101,76	100,17
Михайлівський район	14474	14391	14187	14095	14037	96,98	99,17
Новомиколаївський район	8536	8368	8348	8290	8205	96,12	99,35
Орхівський район	21678	22487	22500	22483	22454	103,58	99,95
Пологівський район	21376	21850	21897	21895	21876	102,33	100,04
Приазовський район	12494	12300	12172	12182	12128	97,07	99,53
Приморський район	14445	14383	14403	14309	14224	98,47	99,63
Розівський район	5369	5362	5358	5344	5224	97,29	99,13
Токмацький район	11271	11356	11402	11379	11358	100,77	100,01
Чернігівський район	9360	9278	9279	9285	9270	99,04	99,97
Якимівський район	14255	14293	14305	14314	14302	100,33	100,02

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Аналізуючи табл. 2.13, можемо помітити, що кількість квартир приватного житлового фонду Запорізької області за 2005–2015 рр. збільшилась майже на 10%; приватний житловий фонд м. Мелітополя збільшився майже на 5%, а у Мелітопольському районі – на 1,75%. Найбільше збільшення в області відбулося у м. Енергодар – майже на 36% та у м. Запоріжжі – на 16,9%. Середньорічний темп зростання в області за 2012–2015 рр. становить 0,5%. Кількісний склад житлових будинків у Запорізькій області за 2005–2015 рр. відображено у табл. 2.14.

Таблиця 2.14

Кількісний склад житлових будинків у Запорізькій області за 2005–2015 рр.

Житловий фонд	2005 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Темп зростання 2015 р. до 2005 р. (%)	Середньорічний темп зростання (2012–2015 рр.) \bar{T} (%)
Весь житловий фонд	351881	351272	350915	350279	350076	99,49	99,89
п'ять поверхів і більше	3658	3653	3624	4139	4107	112,28	103,98
Державний житловий фонд	1297	885	791	739	686	52,89	91,86
п'ять поверхів і більше	148	112	112	108	106	71,62	98,18
Комунальний житловий фонд	9652	9404	8952	8689	8650	89,62	97,25
п'ять поверхів і більше	2944	3000	2980	3027	2994	101,69	99,93
Приватний житловий фонд	340932	340983	341172	340851	340740	99,94	99,98
п'ять поверхів і більше	566	541	532	1004	1007	177,912	123,01

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Аналізуючи табл. 2.15, можемо помітити, що кількість житлових будинків у Запорізькій області за 2005–2015 рр. скоротилась на 0,51%, а саме державний житловий фонд скоротився на 47%, комунальний житловий фонд – на 10%, це зменшення відбулось за рахунок приватизації житлових приміщень. Приватний

житловий фонд будинків скоротився на 0,06%. Кількісний склад квартир та їхню загальну площу в Запорізькій області за 2005–2015 рр. відображено у табл. 2.15.

Таблиця 2.15

Кількісний склад квартир та їхня загальна площа
у Запорізькій області за 2005–2015 рр.

Житловий фонд	2005 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Темп зростання 2015 р. до 2005 р. (%)	Середньорічний темп зростання (2012-2015 рр.) \bar{T} (%)
Весь житловий фонд квартир	757269	758749	760788	761973	762233	100,66	100,15
– комунальних квартир	5756	5687	5811	5715	5699	99,01	100,07
загальна площа квартир, кв. м	39043027	39484108	39661589	39831231	39901147	102,20	100,35
загальна площа комунальних квартир, кв. м	389435	391983	395891	390747	399391	102,56	100,63
Державний житловий фонд	5093	2724	2501	2226	2123	41,69	92,03
– комунальних квартир	44	20	20	9	7	15,90	70,47
загальна площа квартир, кв. м	247563	129384	122055	108753	68026	27,48	80,71
загальна площа комунальних квартир, кв. м	1645	1005	1005	405	241	14,65	62,13
Комунальний житловий фонд	83997	42081	38172	37103	35199	41,91	94,22
– комунальних квартир	2493	1705	1668	1521	1387	55,64	93,35
загальна площа квартир, кв. м	4349077	2114997	1905027	1866844	1764284	40,56	94,14
загальна площа комунальних квартир, кв. м	129801	89136	82577	72714	70078	53,98	92,29
Приватний житловий фонд	668179	713944	720115	722644	724911	108,49	100,51
– комунальних квартир	3219	3962	4123	4185	4305	133,74	102,81
загальна площа квартир, кв. м	34446387	37239727	37634507	37855634	38032883	110,42	100,7
загальна площа комунальних квартир, кв. м	257989	301842	312309	317628	329072	127,56	102,92

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Аналізуючи дані табл. 2.15, зазначимо, що кількість квартир у Запорізькій області за 2005–2015 рр. збільшилась на 0,62%; державний житловий фонд квартир скоротився майже на 47%, комунальний житловий фонд квартир – на 46%; приватний житловий фонд збільшився на 8,15%. Переважна кількість комунальних квартир залишається у містах: Запоріжжя (4594, або 80,4%), Мелітополь (594, або 10,4%), Бердянськ (296, або 5,2%), Енергодар (206, або 3,6%). Аналіз загальної площі житлового фонду, який перебуває у приватній власності, в розрізі адміністративно-територіального устрою Запорізької області свідчить, що 50% всього житлового фонду знаходиться в м. Запоріжжі, м. Мелітополі та Василівському, Запорізькому, Кам'янсько-Дніпровському, Мелітопольському й Оріхівському районах (рис. 2.19).

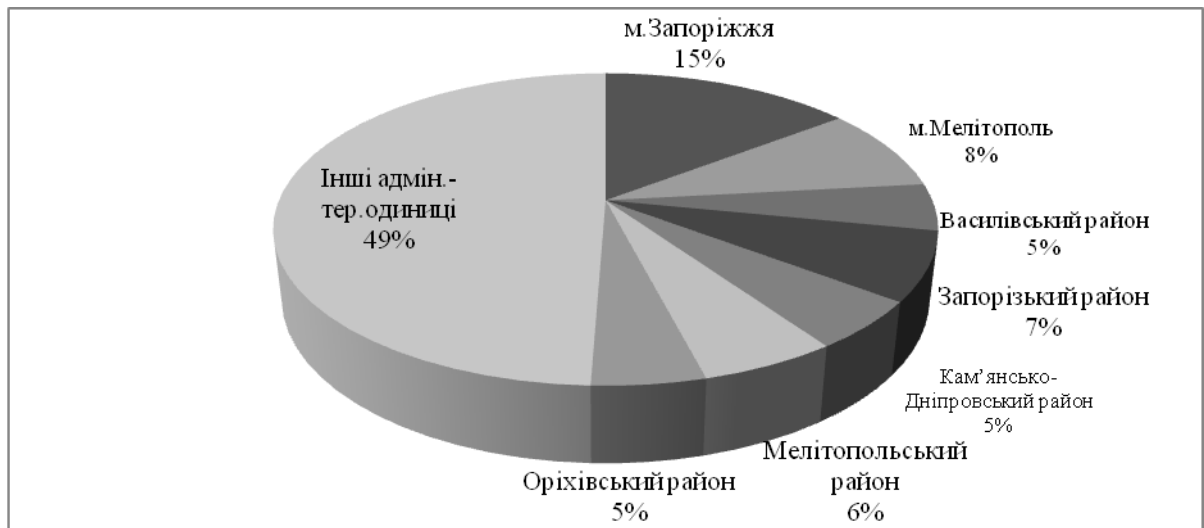


Рис. 2.19. Структура приватного житлового фонду в розрізі адміністративно-територіальних одиниць Запорізької області в 2015 р.

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

В 2015 р., порівняно з 2012 р., загальна площа житлового фонду в Запорізькій області зросла на 1,4%, або на 258 тис. кв. м, у тому числі: житловий фонд м. Запоріжжя зріс на 7,1%, або на 184 тис. кв. м; житловий фонд м. Мелітополя зріс на 1,3%, або на 20 тис. кв. м; житловий фонд Василівського району скоротився на 0,3%, або на 3 тис. кв. м; житловий фонд Запорізького району зріс на 3,8%, або на 50 тис. кв. м; житловий фонд Кам'янсько-Дніпровського району зріс на 2,4%, або на 22 тис. кв. м; житловий фонд Мелітопольського району зріс на 0,6%, або на 6 тис. кв. м; житловий фонд Оріхівського району зріс на 0,7%, або на 6 тис. кв. м.

Аналіз кількості житлових будинків у Запорізькій області за 2012–2015 рр., яка буде враховуватися при оподаткуванні нерухомості, дає змогу зробити висновок, що понад 50% усіх житлових будинків в 2015 р. були розташовані в м. Запоріжжі, м. Мелітополі та Василівському, Запорізькому, Кам'янсько-Дніпровському, Мелітопольському, Оріхівському та Пологівському районах (рис. 2.20).



Рис. 2.20. Кількісний склад житлових будинків у розрізі адміністративно-територіальних одиниць Запорізької області в 2015 р.

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

На кінець 2013 р. в області налічувалось 4376 незаселених будинків загальною площею 248,6 тис. кв. м, майже всі (99,2%) – у сільській місцевості. На 1 січня 2014 р. забезпеченість загальною площею у середньому на одного постійного мешканця області збільшилась проти відповідної дати 2013 р. на 0,9%. Порівняно з початком 2010 р., цей показник має динаміку зростання на 4,7%, що відбулось переважно за рахунок скорочення чисельності постійного населення (на 01.01.2010 р. – 1860,2 тис. осіб; на 01.01.2015 р. – 1800,5 тис. осіб). Забезпеченість населення області житлом дорівнює на 3,9% нижче, ніж у середньому в Україні (23,5 кв. м). Середньорічний темп зростання в області за 2012–2015 рр. скорочується у структурі державного житлового фонду. В сільській місцевості цей показник традиційно вищий, ніж у міській: у 2015 р. – на 23% (в Україні – на 21,1%).

Одним з пріоритетних напрямків Програми реформування та розвитку житлово-комунального господарства на 2006–2014 рр. є приведення до належного технічного стану основних фондів галузі й продовження роботи з передачі до комунальної власності відомчого житлового фонду, що також

передбачає обстеження технічного стану і капітальний ремонт об'єктів. З метою реалізації програми у 2014 р. підготовлено та затверджено програми фінансування ремонту житлового фонду, що передбачають: капітальний ремонт житлового фонду м. Запоріжжя на 2014–2016 рр.; реконструкцію і ліквідацію аварійного стану об'єктів житлового фонду м. Запоріжжя на 2014–2016 рр.; поточний ремонт житлових будинків та об'єктів благоустрою в житловому фонді комунальної власності на 2014 р. На реалізацію програм з міського бюджету виділено й освоєно 34,2 млн. грн., за які виконано такі роботи: капітальний ремонт 32 будинків комунальної власності на суму 5,4 млн. грн.; капітальний ремонт 88 будинків ЖБК на суму 1,8 млн. грн.; ремонт покрівель – 72,4 тис. кв. м на суму 8,8 млн. грн.; переоснащення 170 ліфтів на суму 8,1 млн. грн.; заміна 273 газових приладів на суму 0,5 млн. грн.; реконструкція 8 житлових будинків (бюджет розвитку) на суму 2,8 млн. грн.; поточний ремонт 1,9 тис. кв. м внутрішньоквартальних доріг на суму 0,2 млн. грн. Обсяги введення в експлуатацію житла по містах і районах Запорізької області за 2005–2015 рр. подано у табл. 2.16.

Аналізуючи дані табл. 2.16, можемо помітити, що у 2015 р. в області введено в експлуатацію 688 житлових будинків загальною площею 144,0 тис. кв. м, що порівняно з 2012 р. більше на 42,9 тис. кв. м, або на 42,4%, у тому числі в міських поселеннях більше на 17,2%, у сільській місцевості – в 3,7 разу. Переважну частку житла (76,9% від загального обсягу, або 110,8 тис. кв. м) уведено в експлуатацію в одноквартирних будинках. У будинках із двома та більше квартирами введено житлової площі відповідно 23,1%, або 33,2 тис. кв. м Зросли обсяги житлового будівництва у м. Мелітополі (на 66,6%), м. Токмаку (на 57,9%) і м. Бердянську (на 31,1%), у Приазовському районі (в 17,6 разу), Запорізькому (в 12,9 рази), Василівському (в 7,2 разу), Пологівському (в 4,4 разу), Оріхівському (в 3,8 разу), Якимівському (в 3,1 разу) та Куйбишевському районі (в 2,7 разу). Найбільше житла введено в експлуатацію в м. Запоріжжі (35,2% загального обсягу) і м. Мелітополі (17,1%), а в сільській місцевості – в Запорізькому районі (60,2%).

Таблиця 2.16

Обсяги введення в експлуатацію житла по Запорізької області за 2005-2015 рр.
(кв. м загальної площі)

Адміністративно-територіальні одиниці	2005 р.	2006 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Темп зростання 2015 р. до 2005 р.
Усього	158946	139003	219994	217015	101154	144031	61682	38,81
м. Запоріжжя	61591	57595	118956	112107	54829	50723	15414	25,03
м. Бердянськ	7588	6221	4155	11245	8930	11703	6810	89,75
м. Енергодар	6428	8302	2640	4662	4023	1649	–	–
м. Мелітополь	15272	8376	14659	15449	4023	24622	2871	18,79
м. Токмак	1970	697	3207	641	1413	2231	402	20,41
Бердянський район	958	738	1956	2394	1479	2579	517	53,96
Василівський район	3245	4776	5596	2851	655	4697	839	25,85
Веселівський район	558	803	1885	1005	309	77	242	43,37
Вільнянський район	9920	5006	7649	10120	3839	3923	9589	96,66
Гуляйпільський район	4166	653	2249	1127	121	153	274	6,58
Запорізький район	10345	17041	26569	25363	1852	23891	12033	116,32
К.-Дніпровський район	3912	4986	3854	4027	853	1275	843	21,55
Куйбишевський район	1783	1293	1453	1756	306	827	540	30,27
Мелітопольський район	9548	6118	6079	6306	4121	4078	678	7,10
Михайлівський район	1577	1627	1251	1000	476	–	679	43,00
Новомиколаївський район	843	309	818	764	63	129	114	13,52
Оріхівський район	3665	4016	2560	2638	329	1244	92	2,51
Пологівський район	2840	2387	2774	1085	396	1737	888	31,20
Приазовський район	2644	1356	760	324	150	2644	547	20,68
Приморський район	5375	2458	3091	4449	503	1191	478	8,89
Розівський район	615	273	626	254	156	–	110	17,88
Токмацький район	373	763	698	1195	–	290	–	–
Чернігівський район	1006	309	325	263	299	454	307	30,51
Якимівський район	2724	2902	6184	5836	1277	3914	7415	272,21

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Частка житла, введеного в експлуатацію за рахунок цих коштів, є незначною: лише 0,2% від загальнообласного обсягу (за 2009 р. – 2,7%). За обсягом введеного за 2010 р. житла Запорізька область займає лише 27 місце в Україні. Питома вага області в загальній площі введеного в Україні житла становила 1,5%. Динаміку введення в експлуатацію житла у Запорізькій області за 2005–2015 рр. показано на рис. 2.21.

У нових і реконструйованих житлових будинках введено в експлуатацію 958 нових квартир. Середній розмір однієї квартири становить 149,1 кв. м загальної площі. У сільській місцевості в 2014 р. введено 192 квартири, їхня середня площа становить 193,9 кв. м.



Рис. 2.21. Динаміка введення в експлуатацію житла у Запорізькій області за 2005–2015 рр.

Середня площа квартир, збудованих у сільській місцевості, перевищує розмір міських квартир на 56,1 кв. м. Серед збудованих квартир переважають трикімнатні (25,8% від загальної кількості) та чотирикімнатні (19,5%). Частка однокімнатних квартир становила 17,7% від загальної кількості, двокімнатних – 16%, п'ятикімнатних і більше – 21%. За характером будівництва обсяги введеного житла розподіляються таким чином: 138,9 тис. кв. м (96,5%) – нове будівництво, 5,1 тис. кв. м (3,5%) – приріст загальної площі за рахунок розширення та реконструкції існуючого житлового фонду й інших будівель. Результати аналізу динаміки в розрізі міст і районів, які наведено в табл. 2.17, дають змогу зробити висновок про те, що приріст кількості житлових будинків спостерігається тільки в м. Запоріжжі та м. Мелітополі, Запорізькому і Кам'янсько-Дніпровському районах.

Таблиця 2.17

Приріст кількості житлових будинків у розрізі міст та районів Запорізької області за 2012 – 2015 рр. (од.)

Рік	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.
Адмін.-тер. од.				
м. Запоріжжя	–	+507	+137	+44
м. Мелітополь	–	+25	–471	+39
Василівський район	–	–3	–28	–40
Запорізький район	–	+86	+49	+92
Кам'янсько-Дніпровський район	–	+80	+124	+120
Мелітопольський район	–	+4	+17	–25
Оріхівський район	–	–64	–118	–60
Пологівський район	–	–28	0	–49

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Аналіз структури кількості квартир приватного житлового фонду в розрізі адміністративно-територіальних одиниць Запорізької області свідчить, що в м. Запоріжжі, м. Бердянську та м. Мелітополі сконцентровано понад 50% від загального обсягу приватного житлового фонду (рис. 2.22).

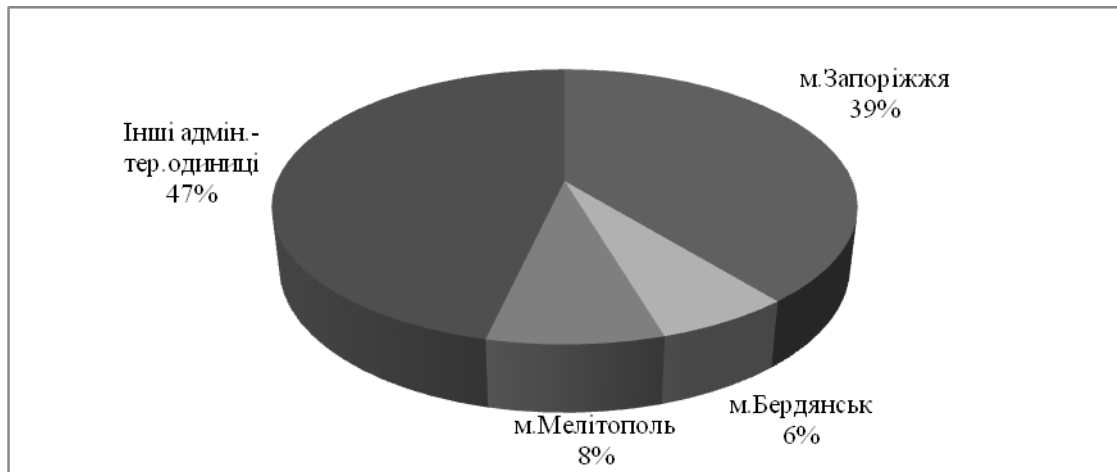


Рис. 2.22. Структура приватного житлового фонду в розрізі адміністративно-територіальних одиниць Запорізької області в 2015 р.

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Аналіз показників динаміки у розрізі дає змогу зробити висновки, що в м. Запоріжжі й м. Бердянську спостерігається скорочення приросту приватного фонду. В м. Мелітополі ця тенденція не є стабільною, що свідчить про те, що процеси приватизації тут ще тривають, а отже, можна очікувати на певне зростання цього показника (табл. 2.18).

Таблиця 2.18

Показники динаміки кількості квартир приватного житлового фонду в розрізі міст Запорізької області за 2012 – 2015 рр. (од.)

Рік	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.
Адмін.-тер. од.				
м. Запоріжжя, од.	274870	279913	281772	283553
ланцюговий абсолютний приріст, од.	–	+5043	+1859	+1781
ланцюговий темп зростання, %	–	101,83	100,66	100,63
м. Бердянськ, од.	44464	44985	45342	45592
ланцюговий абсолютний приріст, од.	–	+521	+357	+250
ланцюговий темп зростання, %	–	101,17	100,79	100,55
м. Мелітополь, од.	58920	59491	59520	59668
ланцюговий абсолютний приріст, од.	–	+571	+29	+148
ланцюговий темп зростання, %	–	100,97	100,05	100,25

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Загалом проведений експрес-аналіз ринку нерухомості Запорізької області як бази для податку з нерухомості показує, що цей ринок пройшов стадії становлення та зростання і зараз перебуває у стані спокою або ж навіть стагнації, про що свідчить уповільнення зростання всіх індикаторів. Динаміку структури джерел фінансування житлового будівництва за 2005–2015 рр. в Запорізькій області відображено на рис. 2.23.



Рис. 2.23. Динаміка структури джерел фінансування житлового будівництва за 2005–2015 рр. у Запорізькій області (% до загального обсягу)

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Аналізуючи динаміку структури джерел фінансування житлового будівництва за 2005–2015 рр. у Запорізькій області, можемо зазначити, що за рахунок коштів державного бюджету в області введено лише 325 кв. м житла, що становить 11,8% 2014 р. Частка житла, введеного в експлуатацію за рахунок цих коштів, є незначною: 0,2% від загального обсягу (за 2012 р. – 2,7%). Серед збудованих квартир переважають трикімнатні (25,8% від загальної кількості) та чотирікімнатні (19,5%). Частка однокімнатних квартир становила 17,7% від загальної кількості, двокімнатних – 16%, п'ятикімнатних і більше – 21%.

Таким чином, житловий фонд Запорізької області за 2005–2015 рр. збільшився на 1,68%. Це відбулося за рахунок нового будівництва та

приватизації житлових приміщень. Аналіз показує, що незначне збільшення відбулося за рахунок коштів індивідуальних забудовників приватного сектору. Динаміка введення в експлуатацію житла області за 2005–2015 рр. свідчить про зменшення обсягів загальної площі на 60% і незначне збільшення, яке відбувалось у 2007–2008 рр. Проаналізуємо житловий фонд м. Мелітополя за 2005–2015 рр. Кількісний склад та житлову площу приватних будинків у м. Мелітополі за 2005–2015 рр. відображено у табл. 2.19.

Таблиця 2.19

Кількісний склад та житлова площа будинків у м. Мелітополі за 2005–2015 рр.

Назва показника	2005 р.	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Темп зростання 2015 р. до 2005 р. (%)	Середньорічний темп зростання (2010–2015 рр.) \bar{T} (%)
Кількість приватних будинків (одиниць)									
Всього	25874	25998	26067	26177	26211	26250	26289	101,60	100,22
– однокімнатних	2224	2235	2244	2251	2253	2248	2251	101,21	100,14
– двокімнатних	4156	4194	4213	4267	4274	4272	4275	102,86	100,38
– трикімнатних	13650	13692	13725	13768	13782	13801	13808	101,16	100,17
– чотирікімнатних	5749	5769	5769	5775	5784	5800	5811	101,08	100,15
– п'ятикімнатних	69	79	87	87	88	94	106	153,62	106,06
– шестикімнатних	26	29	29	29	30	35	38	146,15	105,55
Житлова площа приватних будинків, кв. м									
Всього	862287	867598	869665	873256	874830	874830	881523	102,24	100,32
– однокімнатних	33795	33978	34108	34244	34273	34273	34334	101,28	100,21
– двокімнатних	133388	134471	134957	136520	136754	136754	136905	102,64	100,36
– трикімнатних	427960	429669	430802	432433	432997	432997	434928	101,63	100,24
– чотирікімнатних	258863	260006	260006	260264	260833	260833	262744	101,49	100,21
– п'ятикімнатних	5181	6011	6332	6332	6409	6409	7960	153,64	105,78
– шестикімнатних	3100	3463	3463	3463	3564	3564	4652	150,06	106,08

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [162].

Аналізуючи табл. 2.19. можемо помітити, що кількість приватних будинків житлового фонду в м. Мелітополі за 2005–2015 рр. зросла на 1,06%, при цьому збільшення темпів приросту в середньому відбувалось на 0,15% щорічно. Житлова площа приватних будинків зросла за 2005–2015 рр. на 2,24%, при цьому збільшення темпів приросту відбувалось на 0,32% щорічно.

Динаміку кількості приватних будинків у м. Мелітополі за 2005–2015 рр. відображено на рис. 2.24. Динаміка кількості приватних будинків у м. Мелітополі за 2005–2015 рр. показує, що у 2005 р. кількість будинків збільшилась до попереднього року на 0,48%. Зниження ж показника у динаміці відбувається в 2010–2015 рр.

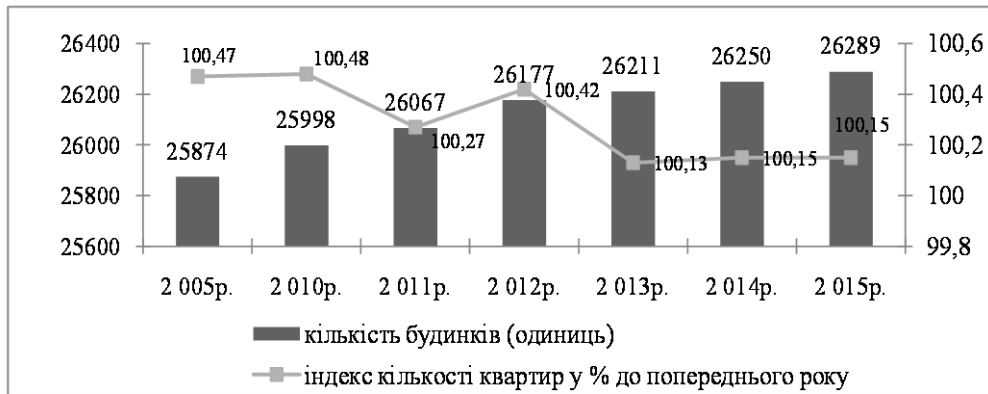


Рис. 2.24. Динаміка кількості будинків у м. Мелітополі за 2005–2015 рр.

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [162].

Кількісний склад та житлову площу приватизованих квартир у м. Мелітополі за 2005–2015 рр. відображено у табл. 2.20.

Таблиця 2.20

Кількісний склад та житлова площа квартир у м. Мелітополі в 2005–2015 рр.

Назва показника	2005 р.	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Темп зростання 2015 р. до 2005 р. (%)	Середньорічний темп зростання (2010–2015 рр.) \bar{T} (%)
Кількість приватизованих квартир (одиниць)									
Всього	25540	26690	27367	27938	28311	28346	29022	113,6	101,7
– однокімнатних	6346	6558	6669	6795	6865	6871	6886	108,5	100,9
– двокімнатних	10428	10897	11170	114111	11580	11599	11641	111,6	101,3
– трикімнатних	7585	7994	8220	8396	8509	8516	8544	112,6	101,3
– чотирикімнатних	1080	1139	1190	1216	1234	1237	1241	114,9	101,7
– п'ятикімнатних	23	23	28	30	33	33	33	143,5	107,5
– шестикімнатних	78	79	90	90	90	90	91	116,7	102,9
– комунальних квартир	483	555	567	586	586	586	586	121,3	101,3
Житлова площа приватизованих квартир, кв. м									
Всього	759723	795494	818926	836456	874830	849266	852165	112,2	101,4
– однокімнатних	108244	111845	113821	115987	117149	117230	117498	108,5	100,9
– двокімнатних	299914	313055	320728	327591	332446	332990	334183	111,4	101,3
– трикімнатних	293572	309612	318386	325411	329980	330248	331337	112,9	101,4
– чотирикімнатних	52784	55667	58814	60161	61100	61300	61523	116,6	102,0
– п'ятикімнатних	1640	1640	1946	2075	2267	2267	2267	138,2	106,7
– шестикімнатних	3569	3675	5231	5231	5231	5231	5357	150,1	107,8
– комунальних квартир	19387	19958	20438	21209	21239	21292	21335	110,1	101,3

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [162].

Аналізуючи таблицю 2.20, можемо помітити, що кількість приватизованих квартир житлового фонду в м. Мелітополі за 2005–2015 рр. збільшилась на 13,63%, при цьому збільшення темпів приросту в середньому відбувалось на

1,94% щорічно. Динаміку кількості приватизованих квартир у м. Мелітополі за 2005–2015 рр. відображено на рис. 2.25.

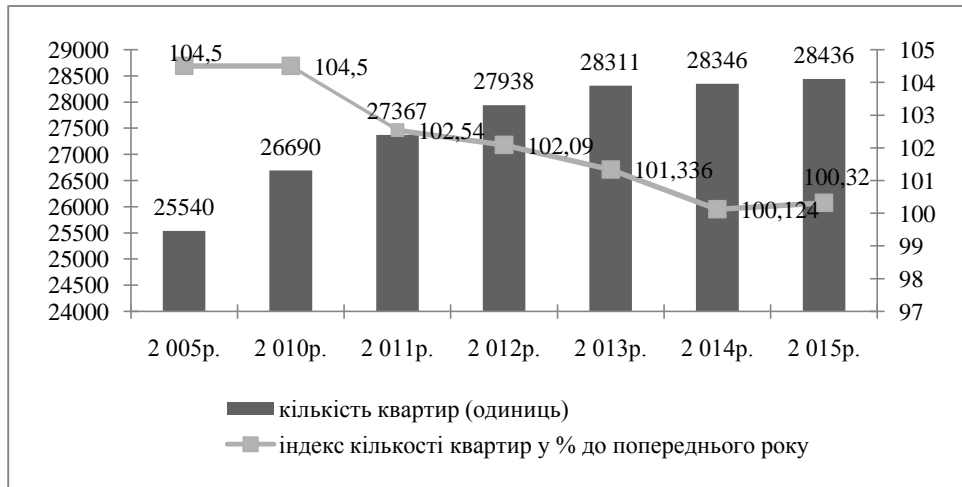


Рис. 2.25. Динаміка кількості приватизованих квартир у м. Мелітополі за 2005–2015 рр.

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [162].

Збільшення кількості приватизованих квартир на 4,5% відбулося у 2005 р. через масову приватизацію житла. Житлова площа приватизованих квартир зросла за 2005–2015 рр. на 12,17%, при цьому збільшення темпів приросту в середньому відбувалось на 1,73% щорічно. Динаміка кількості приватизованих квартир у м. Мелітополі за 2005–2015 рр. показує, що у 2005 р. кількість квартир збільшилась до попереднього року на 4,5%. Зниження ж показника у динаміці відбувається в 2013–2015 рр. Погіршення цієї ситуації відбулося за рахунок нестачі коштів індивідуальних забудовників та організацій. Тому необхідно державними коштами підтримати будівельну галузь з метою збільшення житлового фонду і розвитку інфраструктури м. Мелітополя. Обсяг інвестицій у житлове будівництво в Запорізькій області становив 64,9 млн. грн., або 58% (15 місце серед регіонів України).

2.3. Науково-методичні підходи до оцінювання вартості та бази оподаткування нерухомості

Трансформаційні процеси, що сьогодні відбуваються в економіці України, значною мірою позначаються на нерухомості як на важливій складовій потенціалу країни. Нерухомість є частиною національного багатства України, яка бере безпосередню участь у всіх видах діяльності держави. Таким чином, справедлива оцінювання вартості нерухомості багато в чому визначає як економічне позиціонування України у світі, так і забезпечення умов для сталого розвитку національної економіки.

Функціонування товарного, ресурсного та фінансового ринків передбачає визначення вартості, ціни відповідних об'єктів й інструментів реалізації ринкових відносин. Об'єкти нерухомості належать до складових фінансового ринку. Для успішного функціонування фінансового ринку необхідними є проведення вартісного оцінювання і визначення ціни таких об'єктів нерухомості: земельних ділянок; будівель, споруд; житлових приміщень (будинків, квартир, кімнат); нежитлових приміщень; цілісних майнових комплексів підприємств, установ, організацій та їхніх структурних підрозділів.

Одне з дискусійних, складних і важливих питань побудови податку на нерухоме майно – це проблема оцінювання вартості майна, яке ввійде до складу об'єктів оподаткування, утворюючи таким чином податкову базу. Оцінювання вартості об'єктів нерухомості з метою оподаткування розуміється як масове оцінювання (з використанням математичних методів) вартості об'єктів нерухомості на 1 січня того року, за який нараховуються платежі.

Оцінювання нерухомості з метою оподаткування – це масове оцінювання і водночас конкретна величина, яка має бути використана для мети оподаткування. В цій єдності полягає одна з проблем, що перешкоджає створенню в короткі терміни оптимальної й гармонійної методики її оцінювання. Проблемам оцінювання власності у контексті вдосконалення

податку на нерухомість приділено увагу в працях Т. Яроцької, С. Федчука, Л. Чубука, Д. Баюри, Н. Калінюк, В. Заяця, О. Євтуха, В. Мельник, М. Мельник.

Перше масове оцінювання нерухомості було проведено в 1901 р., друге – через дев'ять років – у 1910 р. Початок Першої світової війни (1914 р.) зірвав плани з проведення третього оцінювання нерухомості [156]. В сучасних умовах вартість нерухомості залежить від впливу багатьох факторів (рис. 2.26).

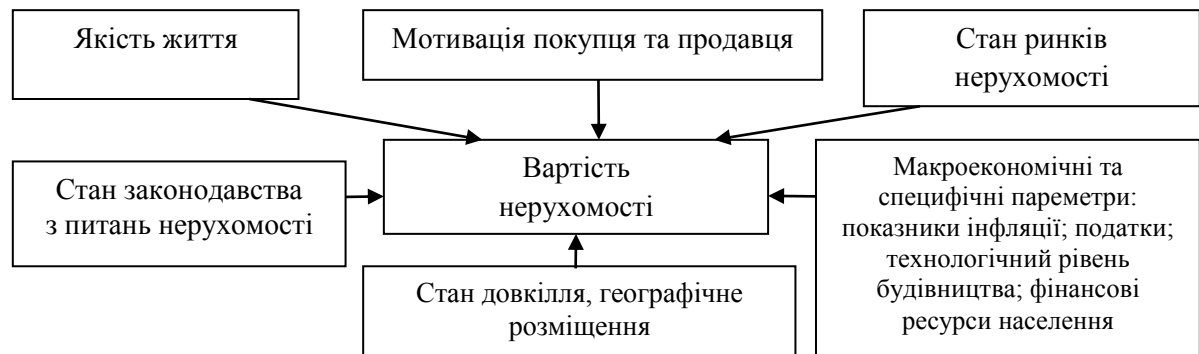


Рис. 2.26. Домінантні фактори впливу на вартість нерухомості

Джерело: укладено автором.

Оскільки податок на нерухомість має чітку прив'язку до відповідної території, то й оцінювання ринкової вартості кожного об'єкта оподаткування має щорічно проводитись силами та засобами уповноважених на такі дії органів, зокрема спеціальною організацією з оцінювання і податкового обліку нерухомості. Українські оцінювачі при здійсненні практичної діяльності враховують визначальні положення системи Міжнародних, Європейських та вітчизняних стандартів оцінювання. Згідно з Національним стандартом № 1 оцінної діяльності «Загальні засади оцінювання майна і майнових прав» [188], Національним стандартом № 2 «Оцінювання нерухомого майна» [189] та Національним стандартом № 3 «Оцінювання цілісних майнових комплексів» [190], вони є обов'язковими для застосування під час проведення оцінювання майна і майнових прав суб'єктами оцінної діяльності, а також особами, які, відповідно до законодавства, здійснюють рецензування звітів про оцінювання майна. Зарубіжні науковці, серед яких А. Камінський, Ю. Страхов та Е. Трейгер, виділяють такі принципи: змін; вкладу; економічного поділу; балансу;

відповідності; конкуренції; економічної величини; юридичних обмежень; фізичних можливостей; максимальної вартості [100, с. 200]. Заслуговує на увагу принцип «змін». Він є цікавим з позицій застосування його безпосередньо під час оцінювання, адже цей принцип полягає у врахуванні всіх істотних факторів, які є дуже динамічними у сучасних економічних умовах. З цих позицій науковці виокремлюють етапи життєвого циклу власності, такого невід'ємного її складника, як нерухомість, що відповідають етапам життєвого циклу товарів: етап виведення на ринок; етап розвитку; етап стабілізації; етап занепаду [146, с 10]. Принцип «балансу» передбачає оптимальне співвідношення між компонентами об'єкта власності. Всі інші принципи оцінювання власності й методи оцінювання можна поділити на ринкові та неринкові (рис. 2.27).

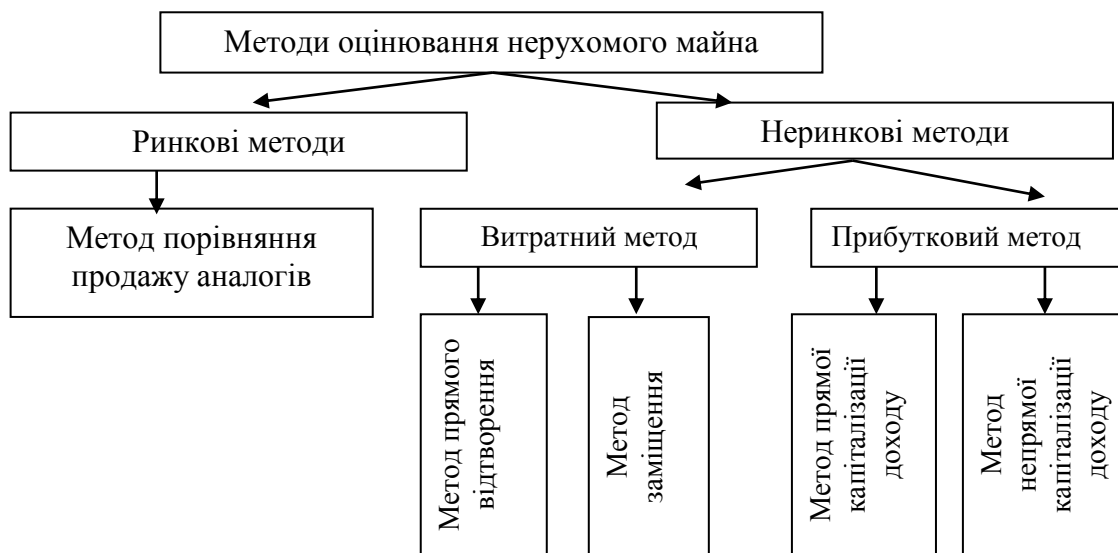


Рис. 2.27. Класифікація методів оцінювання нерухомості

Джерело: укладено та узагальнено автором.

Розглянемо ринковий метод порівняння продажу аналогів ґрунтується на прямому порівнянні оцінюваного об'єкта нерухомості з об'єктами, які були продані або виставлені на продаж. Цей метод використовується як доказ вартості аналогічних об'єктів нерухомості. Ціна, за яку конкретне майно продається на ринку, є тією точкою, в якій у момент продажу перетинаються криві попиту і пропозиції. Якщо ринок був наближений до умов вільної

конкуренції та не зазнавав істотних змін, то аналогічний за всіма параметрами об'єкт нерухомості буде проданий приблизно за ту ж ціну. При порівнянні продажів оцінювач розглядає об'єкти нерухомості, які були продані на ринку, далі відповідно до цього вносить поправки на відмінності, які можуть бути між оцінюваними і заставними об'єктами, в результаті чого визначає ціну кожного із заставних об'єктів. Відкоригована ціна дає змогу оцінювачу зробити висновок про те, скільки оцінюваний об'єкт коштуватиме на ринку. Істотним недоліком цього методу, на наш погляд, є обмеженість сфери його застосування, оскільки він дає незадовільні результати в умовах високих темпів інфляції, за відсутності даних про результати ринкового продажу аналогічних об'єктів.

До неринкових методів оцінювання зараховують витратний метод, заснований на тій ідеї, що вартість існуючого об'єкта нерухомості дорівнює вартості землі плюс витрати на зведення споруди за вирахуванням зношення. Найбільш ефективно його застосування у техніко-економічному аналізі нового будівництва, при визначенні варіанта найкращого і найінтенсивнішого використання землі, при оцінюванні будівель та споруд спеціального призначення. Практична реалізація витратного методу оцінювання об'єктів нерухомості полягає в послідовному здійсненні таких етапів: визначення складу і величини витрат, сукупність яких є вартістю об'єкта; оцінювання фізичного та морального зношення; корегування вартості об'єкта з урахуванням всіх видів змін; визначення вартості земельної ділянки, на якій розташований оцінюваний об'єкт; підсумкове оцінювання вартості нерухомості.

Прибутковий метод має на увазі оцінювання доходу, який приносить об'єкт нерухомості, й капіталізацію цього доходу в поточну вартість. Основним принципом є те, що вартість об'єкту нерухомої власності, в яку вкладений капітал, відображає якість і кількість очікуваного доходу, який може принести цей об'єкт протягом всього терміну служби. Цей метод припускає, що потенційні покупці, які мають намір придбати об'єкт нерухомості, розраховують на отримання в майбутньому значного доходу. Метод капіталізації доходу найбільш зручний для тих видів майна, які частіше за все купують з метою

отримання доходу (до них можна зарахувати здачу житла в оренду, комерційні будівлі).

У світовій практиці використовують переважно комбіновані методики:

– у Канаді оцінювання власності враховує вартість створення аналогічного майна, дохід від цього майна та ринкову вартість на момент реалізації майна;

– у США оцінювання здійснюють на основі середньої ціни власності на певній території, тобто використовують масове оцінювання.

Незалежно від методу, за яким буде здійснене оцінювання вартості нерухомості, на наш погляд, необхідно враховувати такі: правильне оцінювання об'єкта нерухомості повинно мати першорядне значення для того, щоб у платника податків було бажання до добросовісної сплати податку. Слід зазначити, що для визначення податкової бази оцінювачеві необхідні знання як у сфері масового оцінювання, так і у сфері індивідуального оцінювання об'єктів нерухомості. Це пояснюється тим, що на практиці в певних випадках при розрахунку величини об'єкта оподаткування доводиться поєднувати прийоми та методи індивідуального й масового оцінювання нерухомості через її нестандартність та багатофункціональність.

Принципова відмінність між наведеними методиками, на наш погляд, полягає в тому, що індивідуальне оцінювання об'єктів нерухомості є оцінюванням конкретного об'єкта нерухомості на конкретну дату, масове ж оцінювання стосується визначення вартості великого числа об'єктів нерухомості на конкретну дату з використанням стандартних методик та статистичного аналізу. Крім цього, масштаб масового оцінювання часто потребує великої кількості персоналу, зайнятого в цьому процесі, а при індивідуальному оцінюванні нерухомості для проведення аналізу й ухвалення всіх рішень, що стосуються оцінювання, потрібен лише один фахівець. Не менш важливо вказати на те, що масове оцінювання допускає розробку стандартної методики, яка уніфікувала би процедуру оцінювання великого числа об'єктів нерухомості.

Світовий досвід оцінювання нерухомості свідчить, що найсправедливіші результати дає оцінювання, засноване на ринкових показниках оцінюваного об'єкта. Тому для усунення недоліків, що склалися на сьогодні в оцінюванні та оподаткуванні майна організацій і фізичних осіб, з нашої точки зору, необхідно при розрахунку податкової бази податку на нерухомість застосовувати ринкову ціну об'єктів оподаткування. Перехід до оцінювання нерухомості на основі ринкових цін допускає доведення цінових характеристик нерухомості до об'єктивних величин, оскільки ні балансова, ні інвентаризаційна вартість майна не дають реального уявлення про істинну ціну об'єкта. Тому розробка та впровадження сучасних підходів і методів розрахунку ринкової ціни нерухомості є найважливішим завданням для зміцнення основ справедливого оподаткування.

Оцінювання об'єктів нерухомості допускає поетапне вирішення взаємопов'язаних завдань, до числа яких належать:

- ідентифікація об'єктів, які підлягають оцінюванню;
- визначення прав власності;
- визначення мети і методу проведення оцінювання;
- встановлення дати, на яку проводиться оцінювання.

Останній фактор є межею, яка підбиває підсумок всієї виконаної роботи, оскільки результати оцінювання вартості дійсні винятково на певну дату. Ця дата встановлюється чинним законодавством щодо оподаткування нерухомості, тому її можна вважати датою оцінювання. Вважаємо, що на території м. Мелітополя необхідно розробити та реалізувати на практиці Методику оцінювання вартості об'єктів нерухомості з метою оподаткування.

Застосування пропонованої нами методики передбачає отримання юридично правомірної оцінювання великого числа об'єктів нерухомості з метою оподаткування з мінімальними витратами. Зазначимо, що з метою оцінювання нерухомості об'єкти можуть поділятися на види і підвиди (класи) об'єктів нерухомості за такими напрямками:

– об'єкти нерухомості житлового призначення – квартири в багатоквартирних будинках;

– об'єкти нерухомості житлового призначення – індивідуальні будинки садибного типу;

– об'єкти нерухомості нежитлового призначення, що використовуються з комерційною метою (для невиробничої діяльності);

– об'єкти нерухомості комерційного призначення, що використовуються як з виробничою, так і з невиробничою метою (включаючи міське господарство – об'єкти комунальної інфраструктури);

– об'єкти нерухомості промислового призначення (будівлі й споруди).

Щодо вартісної методики можна сказати, що вона містить методики масового оцінювання нерухомості:

– методика оцінювання об'єктів нерухомості житлового призначення в багатоквартирних будинках;

– методика оцінювання вартості індивідуальних будинків, допоміжних будов і прибудинкових земельних ділянок;

– методика оцінювання об'єктів нерухомості комерційного та промислового призначення і тих земельних ділянок, які належать до них.

Ця методика відображає залежність вартості об'єкта нерухомості від основних характеристик та показує, як зміниться ця вартість при зміні характеристик. Значення коефіцієнтів у моделях враховують вплив кожної із зазначених характеристик на оцінювання і визначаються статистичним шляхом.

Оцінювання споруд проводиться витратним методом. Формула оцінювання враховує вартість будівлі та вартість землі. Для об'єктів нерухомості, до складу яких входять дві й більше будівлі, розташовані на одній земельній ділянці, оцінювання проводиться таким чином: визначається загальна вартість кожної будівлі; обчислюється вартість земельної ділянки; оцінювання об'єкта нерухомості (майнового комплексу) обчислюється підсумовуванням вартості всіх будівель, споруд і земельної ділянки.

Будь-яке оцінювання або переоцінювання об'єктів нерухомості експертом оцінювачем починається з вибору виду вартості для розрахунків. Вид вартості залежить від функцій оцінювання та, відповідно, зумовлює вибір методу оцінювання основних фундацій і, зрештою, результат оцінного процесу. При оцінюванні майна з метою оподаткування у світовій практиці застосовують метод за ринковою вартістю. В українській практиці оцінювання майна здійснюється за інвентарною вартістю. Визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості проводиться з урахуванням всіх факторів, які істотно впливають на ринок нерухомості загалом та безпосередньо на цінність цієї власності.

Однією з найважливіших проблем оподаткування нерухомості є визначення бази оподаткування, адже саме від неї залежить розмір податкових надходжень. На вітчизняному ринку житла пропонується вдосконалення податку на нерухоме майно з прив'язкою до розміру загальної площі. Даний підхід до бази оподаткування є доцільним та економічно обґрунтованим, оскільки зменшується ймовірність зловживань, адже нерухоме майно є унікальним об'єктом, здатним забезпечити стабільний та прогнозований прибуток; на відміну від коштів, його практично неможливо приховати. Візуальна наочність, постійність місцезнаходження, тривалість існування, державна реєстрація – це ті риси, що забезпечують безперешкодний доступ до нерухомості фіскальних органів.

Окрім того, даний варіант є «більш нейтральним щодо економічної кон'юнктури та валютних коливань, що дасть змогу зробити податкові надходження більш прогнозованими та зменшити витрати на адміністрування податку». В той же час, якщо формувати податкову базу, виходячи тільки з загальної площі нерухомості, то за умов недосконалої реєстрації можливі варіанти уникнення оподаткування. Доцільним є визначати розмір податку у відповідності до вартості житла, а не за його розмірами. Окрім того, світовий досвід стверджує, що обов'язковою ознакою податку на нерухоме майно є те, що його платять всі за однаковим принципом: у вигляді відсотку від вартості

нерухомості, а не за прогресивною шкалою залежно від кількості абстрактних «квадратних метрів», що перебувають у власності платника.

В основі оптимальної моделі податку на нерухоме майно повинна бути її оціночна вартість, яку визначають з огляду на найбільшу ціну, яка всебічно враховує всі її споживчі якості. Застосування оцінки нерухомості, наданої бюро технічної інвентаризації, створює умови, за яких вартість майна буде неринковою, тобто значно нижчою, що призведе до суттєвого зменшення податкових надходжень. Адже ринкова вартість встановлюється на основі взаємодії ринкової пропозиції та попиту – це та сума, на яку укладається реальна угода. Розвиток ринку нерухомості – це непрямий показник ділової активності в регіоні. У нашому випадку якщо базою оподаткування була б реальна ринкова вартість нерухомості, органи місцевого самоврядування були б зацікавлені в зростанні податкових надходжень.

Крім того, впровадження податку на нерухоме майно на основі ринкової вартості нерухомості створює можливості для оптимізації ситуації на ринку житла за рахунок зменшення кількості спекулятивних операцій. Вартісний варіант оподаткування створить можливість використовувати податкові надходження як на утримання комунальної інфраструктури, так і для будівництва соціального та реконструкції застарілого житла. Системною проблемою, яка гальмує використання даної схеми, є відсутність досконалих механізмів застосування оцінки вартості житла. Відсутність законодавчо визначеного порядку проведення оцінки нерухомого майна може провокувати виникнення нових корупційних відносин, адже за відповідну «подяку» комісія може занизити вартість об'єкта. Тому встановлення ставок податку місцевими органами влади потребує розробки відповідної методики, інакше їх нерегламентоване запровадження у різних адміністративно-територіальних одиницях породжує дисбаланс, корупцію та тінізацію у сфері адміністрування цього податку.

Якщо ж оцінювати вартість житла за допомогою вітчизняних оцінних фірм, то постає питання довіри до їхніх результатів. У країнах Європи була

проведена системна робота з індексації податку на нерухомість та створення складних механізмів оцінювання, де було враховано місцезнаходження житла і його цільове призначення, рік введення споруди в експлуатацію, технічний стан, матеріальний статус власника, проводилося тотальне картографування й фотографування об'єктів нерухомості. При цьому оцінювання здійснювали оцінювачі, уповноважені державними органами, численні професійні організації та особи, які мають відповідні ліцензії. Проведений аналіз дає підстави стверджувати, що вдосконалення оподаткування податку на нерухомість може теоретично створити умови, які дадуть змогу:

- формувати ринкову свідомість і податкову культуру, розвивати інститут приватної власності шляхом встановлення реального власника житла;

- сприяти прозорості та унормуванню ринку житлової нерухомості;

- слугувати механізмом перерозподілу матеріальних благ у суспільстві шляхом підвищення життєвого рівня малозабезпечених громадян за рахунок більш забезпечених без створення при цьому додаткового навантаження на незахищену частину суспільства;

- підвищити доступність житла, оскільки стягнення податку на житлову нерухомість може стати суттєвим джерелом наповнення місцевих бюджетів, які можна буде використати за цільовим призначенням, тобто з метою створення необхідних умов для забезпечення житлом тих сімей і осіб, які мають у ньому реальну потребу. Навіть за таких умов додаткові доходи від сплати цього податку становили у середньому 25% доходів бюджетів найнижчого рівня з власних джерел [164];

- сприяти більш ефективному виконанню функції регулювання цін на ринку житлового будівництва, що дасть змогу певною мірою зупинити неконтрольоване збільшення вартості житла, адже розрахунки свідчать, що запровадження ставки податку на рівні 1-2% від ринкової вартості житла в середньому знижує вартість житла на третину;

- врегулювати ринок житла таким чином, щоб не відбувалося масове скуповування нерухомості окремими особами з метою її перепродажу за

підвищеними цінами. Це сприятиме більш ефективному виконанню функції регулювання цін на ринку житлового будівництва, що дасть змогу певною мірою зупинити неконтрольоване збільшення вартості житла.

Маємо підстави вважати, що податок на нерухоме майно не здатний забезпечити значні грошові надходження через незначну базу оподаткування, адже кількість домоволодінь житлової площі в Україні є незначною: близько 90% житлового фонду країни за своєю площею у середньому менше, ніж 100 кв. м, а у 49,5% домогосподарств, які знаходяться у межах великих міст, загальна площа не відповідає санітарним нормам на одну особу в 21 кв. м [232]. Доцільним є визначати розмір податку відповідно до вартості житла, а не за його розмірами. Крім цього, світовий досвід підтверджує, що обов'язкова ознака податку на нерухомість – це те, що його платять всі за однаковим принципом: у вигляді відсотка від вартості нерухомості. Розглянемо вартість 1 кв. м загальної площі квартир, будинків (з урахуванням ПДВ) за регіонами України в 2005–2016 рр. (табл. 2.21).

Таблиця 2.21

Динаміка показників вартості 1 кв. м загальної площі,
(з урахуванням ПДВ) за регіонами України в 2005–2016 рр. (тис. грн)

Найменування регіонів, областей, міст	2005 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	Темпи зростання 2015 р. до 2005 р. (%)	Темпи зростання 2016 р. до 2005 р. (%)	Середньорічний темп зростання за 2013–2016 рр. $\bar{T} = \sqrt[4]{\prod_{i=1}^n (T_i)} \cdot 100\%$
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Україна	2063	4715	4862	5515	6171	8481	299,13	411	120,4
Δ (ланцюговий приріст по Україні)	-	+2652	+147	+653	+656	+2310	-	-	-
1. Республіка Крим	2130	4961	5175	5822	-	-	-	-	-
2. Вінницька	1963	4410	4682	5289	5947	8219	302,95	418,7	120,6
3. Волинська	2062	4811	4659	5284	5937	8206	287,93	397,9	120,8
4. Дніпропетровська	2157	4660	4696	5332	5989	8278	277,65	383,8	120,8
5. Донецька	2170	4689	5108	5757	6474	-	298,34	-	112,58 (min)
6. Житомирська	1935	4386	4212	4776	5378	7444	277,65	384,7	120,9
7. Закарпатська	1958	4366	4212	4751	5346	7389	273,01	377,4	120,61
8. Запорізька	2078	4724	4690	5301	5974	8221	287,49	395,6	120,57
Δ (ланцюговий приріст Запорізька)	-	+2646	-34	+611	+673	+2247	-	-	-
9. Івано-Франківська	1947	4342	4378	4904	5522	7643	283,62	392,6	120,4
10. Київська	1963	4584	4818	5400	6082	8538	309,83	434,95	121,01
11. Кіровоградська	1887	4254	4155	4728	5284	7337	280,02	388,8	120,87
12. Луганська	1967	4320	4644	5261	5912	8186	300,56	416,17	120,8
13. Львівська	1977	4762	4797	5381	6074	8394	307,23	424,58	120,5
14. Миколаївська	2074	4704	4681	5271	5990	8324	288,81	401,35	121,15
15. Одеська	2104	4718	4749	5324	5962	8260	283,36	392,59	120,26

Продовження таблиці 2.21

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
16. Полтавська	1965	4500	4494	5027	5601	7743	285,04	394,05	119,88 (min)
17. Рівненська	2035	4729	4977	5598	6225	8612	305,89	423,19	120,05
18. Сумська	1997	4633	4553	5114	5760	7964	288,43	398,79	120,49
19. Тернопільська	1935	4714	4558	5120	5762	7977	297,78	412,25	120,51
20. Харківська	1992	4827	5109	5724	6448	8926	323,70	448,09	120,44
21. Херсонська	1868	4523	4400	4996	5612	7772	300,43	416,06	120,88
22. Хмельницька	1921	4752	4727	5374	6005	8307	312,59	432,43	120,68
23. Черкаська	1980	4812	4772	5382	6056	8385	305,86	423,48	120,67
24. Чернівецька	1940	4362	4496	5048	5683	7867	292,94	405,52	120,5
25. Чернігівська	1967	4729	4605	5167	5913	8212	300,61	417,49	121,27 (max)
26. м. Київ	2384	5318	5649	6419	7211	9986	302,48	418,88	120,91
27. м. Севастополь	2230	5091	5112	5740	-	-	-	-	-

Джерело: розраховано автором за матеріалами [223].

Важливим індикатором у процесі діагностування ринку нерухомості є ціна, тобто вартість 1 кв. м загальної площі. Аналізуючи ціну 1 кв. м житлової нерухомості за 2005 – 2016 рр., спостерігаємо, що динаміка цінового фактора мала нестабільний характер, про що свідчать наведені в табл. 2.21 ланцюгові прирости (Δ). Так, за період 2005 – 2013 рр. вартість житлової нерухомості в Україні зросла в середньому в 2,4 разу.

За даними на 2014 р., найдорожчим було житло у столиці України – 5649 грн. за 1 кв. метр. Аналізуючи вартість 1 кв. м протягом 10 років за регіонами України, наголосимо, що вона збільшилась майже у 4 рази. Середня вартість житла в Україні на 2016 р. дорівнювала 8481 грн. за 1 кв. м (табл. 2.22).

Таблиця 2.22

Розрахунок коефіцієнтів варіації вартості 1 кв. м загальної площі
(з урахуванням ПДВ) за регіонами України в 2013–2016 рр. (тис. грн.)

Рік	Середнє значення	Регіон з мінімальною ціною	Регіон з максимальною ціною	Коефіцієнт варіації, $V = \frac{\sigma(x)}{\bar{x}}$
2013	4672,84	4155	5649	6,81%
2014	5269,12	4728	6419	6,84%
2015	5925,88	5284	7211	6,82%
2016	8186,84	7337	9986	6,63%

Джерело: розраховано автором за матеріалами [223].

Максимальною ціна була в м. Києві, а мінімальною – в Кіровоградській області. Значення коефіцієнта варіації значно менше, ніж 25%, що свідчить про

незначне коливання ціни в регіонах. При цьому зростав попит, а відповідно, й ціни на однокімнатні квартири. Водночас попит на житло більшої площі дещо знижувався, а отже, і темпи зростання цін були нижчі, ніж на малогабаритне житло. Переважно це було пов'язано зі зростанням витрат на комунальні послуги та загального рівня експлуатаційних витрат і не поповненням житлового фонду новобудовами.

Динаміку вартості 1 кв. м житла в Україні та у Запорізькій області за 2005–2016 рр. показано на рис. 2.28. Після різкого підвищення в 2008 р. ціни зростають більш-менш рівномірно, останнє значне зростання цього показника спостерігаємо в 2016 р. Майже аналогічну ситуацію можна простежити на ринку нерухомості Запорізької області. Слід також зазначити, що до 2013 р. ціна 1 кв. м нерухомості в Запорізькій області була вища за середню в Україні, але в останні роки цей показник перебуває на рівні нижчому від середнього.

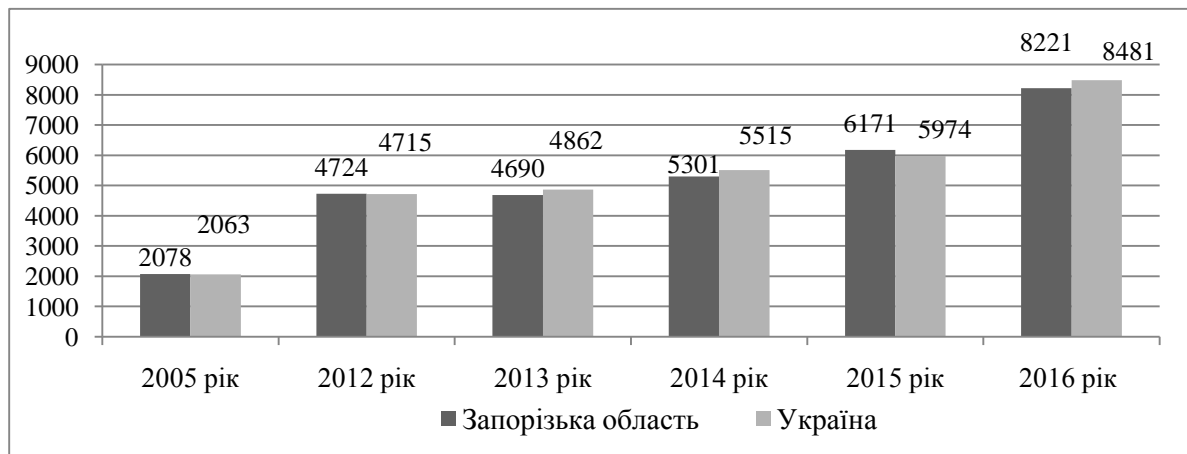


Рис. 2.28. Динаміка вартості 1 кв. м житла у Запорізькій області та Україні за 2005–2016 рр. (тис. грн.)

Джерело: розраховано автором за матеріалами [223].

Таким чином, середня вартість житла на вторинному ринку м. Києва, за даними ріелторських контор, у 2010 р. становила 2256 дол. США за 1 кв. м, відповідно вартість двокімнатної квартири площею 55 кв. м – 124 тис. дол. США. За даними Державної служби статистики, середня зарплата працівників за 2015 р. дорівнювала 4012 грн. За умови норми заощадження 8% сума

накопичених грошових коштів за рік становитиме 3348 грн., тобто коефіцієнт доступності квартири – 297 років. Водночас, на 2016 р. у державному бюджеті на придбання доступного житла передбачено лише 390 млн. грн., тобто існує стійкий дефіцит фінансування житлового будівництва.

З огляду на дані Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України це можна пояснити різким зростанням цін на нерухомість у м. Києві, Київській, Рівненській і Харківській областях. Одна з найважливіших проблем оподаткування житла – це визначення бази оподаткування, адже саме від неї залежить розмір податкових надходжень.

Світовий досвід показує, що, як правило, захист малозабезпечених верств населення здійснюється винятково через систему соціальної допомоги за рахунок не дохідної, а видаткової частини бюджету. Тому за умови звернення до відповідного органу соціального захисту фізичній особі повинні не компенсувати податок на нерухомість, а допомагати дотувати цих осіб шляхом встановлення субсидії. Безумовно, володіння житловою нерухомістю в значних розмірах є ознакою такого рівня доходів, які створюють фінансові можливості для його оплати.

Важливо розглянути стан і проблематику оцінювання нерухомості в Україні з метою оподаткування та окреслити можливі напрями їхнього вирішення. Створення обґрунтованої моделі оцінювання нерухомого майна дасть змогу реально збільшити надходження від податку і зробить можливим вдосконалення перспективної системи оподаткування нерухомості. Податок на нерухоме майно вимагає чіткої взаємодії органів місцевого самоврядування та держави на принципах рівності та партнерства.

Одним з недоліків масового оцінювання нерухомості є недостатній контроль за якістю її результатів через широкий масштаб охоплення об'єктів оцінювання. Такий недолік, безумовно, має бути компенсований побудовою такої методики, яка зможе враховувати дії факторів попиту і пропозиції на значній території. Один із заходів, який створює та зміцнює єдність розвитку територій – це методика оцінювання нерухомості, що має розроблятися та

встановлюватися у вигляді державного закону. Це пояснюється необхідністю формування уніфікованих правил оцінювання нерухомості з метою оподаткування.

Одним з найважливіших кроків на шляху до вдосконалення системи справляння податку на нерухоме майно є створення централізованої системи державних органів, що мають у своєму розпорядженні єдину інформаційну базу про стан і зміни у складі нерухомості, її оцінки та власників з метою процесу оподаткування. Певним результатом у вирішенні даної проблеми можна вважати створення мережі регіональних державних органів з обліку та оцінки нерухомості.

Прийнята нами за основу методика повинна відповідати таким критеріям:

- універсальності (можливість її застосування до різних видів нерухомості в межах єдиного економічного простору);
- доступності в застосуванні (максимально простий алгоритм розрахунків і наявність необхідної довідкової інформації);
- мінімізації витрат на її освоєння (як з боку держави, так і з боку власника), а також коректність та реальність отриманих результатів;
- максимальної віддачі у вигляді отриманих податків.

Таким чином, можна сказати, що сучасні розробки у сфері оцінювання нерухомості характеризуються наявністю різних підходів, відсутністю концептуальної основи і, відповідно, необхідністю вдосконалення.

Здійснивши дослідження оцінювання власності в Україні з метою оподаткування, серед основних проблем можемо виокремити такі:

- постійні зміни законодавства з питань оцінювання власності;
- наявні методики оцінювання власності створювались не з метою оподаткування (крім методик оцінювання землі);
- для оцінювання застосовуються переважно неринкові методи, затверджені на початкових етапах розвитку нашої держави, коли ринок нерухомості та ринок землі були не розвинені;

- наявна документація реально не відображає правових, економічних та фізичних характеристик об'єктів власності, їхнє призначення та використання;
- відсутня єдина методика оцінювання власності на базі ринкового методу з метою оподаткування.

Створення обґрунтованої моделі оцінки нерухомого майна дасть змогу реально збільшити надходження від податку та зробить можливим удосконалення системи оподаткування нерухомості. Податок повинен охоплювати всіх власників і передбачати диференціацію величини ставки податку в залежності від площі нерухомості. Для того, щоб податок на нерухоме майно не став одним із гальмівних чинників на шляху економічного відновлення житлового будівництва, необхідно на етапі його удосконалення передбачити оподаткування на основі ринкової вартості.

Висновки до розділу 2

1. На основі результатів дослідження практики формування податкових надходжень до місцевих бюджетів з'ясовано, що нині місцеві органи влади та самоврядування не володіють достатніми фінансовими ресурсами для організації управління економікою та соціальною сферою. Та модель бюджетних відносин, яка функціонує в Україні, характеризується надмірною централізацією податкових надходжень, асиметрією між зобов'язаннями та доходами органів місцевого самоврядування. Зважаючи на це, питання оптимального розмежування податкових надходжень між бюджетами різних рівнів набувають особливої актуальності в умовах реформування бюджетного та податкового законодавства щодо забезпечення реальної фіскальної децентралізації. Автором розглянуто особливості мобілізації податку на нерухоме майно на рівні територіальних громад.

2. Встановлено, що попри виявлені позитивні аспекти у практиці застосування майнового оподаткування в Україні все ще простежується неузгодженість дій з урахування фіскальних потреб і платоспроможності платників для встановлення ставок та пільг щодо місцевих податків. Відповідно необхідно визначити можливості і параметри співвідношення доходів від

податку на нерухоме майно з потребами регіону. У процесі впровадження такого способу організації податкових відносин обов'язковим етапом є розроблення і прийняття механізму контролю за правомірністю заходів у сфері податкової політики, що здійснюються місцевими владними інститутами, в тому числі й для реалізації принципу фіскальної потреби, а також міри відповідальності за порушення (прорахунки) у цій сфері.

3. Виявлено, що підсистема майнового оподаткування (особливо житлової нерухомості) у вітчизняній податковій системі є досі проблемною сферою податкових відносин. У зв'язку з тим, що житло задовольняє одну з головних потреб людини та є основним напрямом довгострокового інвестування заощаджень для більшості громадян України, справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, позначається на якості життя домашніх господарств, оскільки впливає на зміну структури видатків. У результаті проведення розгорнутого аналізу стану житлового фонду України за основними формами власності (державний, комунальний та приватний житловий фонд) виявлено, що упродовж 1995–2015 рр. він збільшився на 17 %, а кількість квартир – на 9,43 %. З огляду на уповільнення зростання всіх індикаторів, які характеризують загальну динаміку та структурні зміни вітчизняного ринку житла, констатовано, що цей ринок пройшов стадії становлення та зростання і на сучасному етапі знаходиться в стані застою, або навіть стагнації. Наведено аргументи щодо доцільності визначення розміру податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на основі вартості житла, а не за його площею. Відповідно сформовано науково-методичний підхід, що сприятиме більш справедливому розподілу податкового навантаження на платників, частковому вирівнюванню доходів різних соціальних категорій населення та зменшенню їхньої диференціації.

4. Світовий досвід оцінки нерухомості свідчить, що найсправедливіші результати дає оцінка, що ґрунтується на ринкових показниках оцінюваного об'єкта. Тому для усунення недоліків, що склалися на сьогодні в оцінці й оподаткуванні майна організацій та фізичних осіб, з нашої точки зору, необхідно

при розрахунку податкової бази податку на нерухоме майно застосовувати ринкову ціну об'єктів оподаткування. Перехід до оцінки нерухомості на основі ринкових цін допускає приведення цінових характеристик нерухомості до об'єктивних величин, оскільки ні балансова, ні інвентаризаційна вартість майна не дають реального уявлення про істинну ціну об'єкта. Тому розробка і впровадження сучасних підходів і методів розрахунку ринкової ціни нерухомого майна є надзвичайно важливим завданням для зміцнення основ справедливого оподаткування.

5. Одним із найважливіших кроків на шляху до вдосконалення системи податку на нерухоме майно є створення централізованої системи державних органів, що мають у своєму розпорядженні єдину інформаційну базу про стан і зміни у складі нерухомості, її оцінку і власників з метою процесу оподаткування. Прийнята нами за основу методика повинна відповідати важливим критеріям: універсальності (можливість застосування до різних видів нерухомості в рамках єдиного економічного простору); доступності в застосуванні (максимально простий алгоритм розрахунків і наявність необхідної довідкової інформації); мінімізації витрат на освоєння (як з боку держави, так і з боку власника), коректності і реальності отриманих результатів; максимальної віддачі у вигляді отриманих податків. Таким чином, можна сказати, що сучасні розробки з оцінки нерухомості характеризуються наявністю різних підходів, відсутністю концептуальної основи, а тому потребують удосконалення.

6. Питання формування та реалізації місцевої фінансової політики актуалізуються територіальною диференціацією рівня економічного розвитку та можливостями соціального забезпечення громадян. Адже від того, яким чином і за допомогою яких важелів фінансового механізму місцеві органи виконавчої влади й органи місцевого самоврядування впливатимуть на стан місцевих фінансів, залежать кількісні та якісні параметри забезпечення суспільного добробуту на місцевому рівні. Відтак цей сегмент політики характеризує систему заходів, спрямованих на мобілізацію й ефективне використання фінансових ресурсів на середньо- і довгострокову перспективу. В сучасному

суспільстві податки – основне джерело доходів держави. Податки використовуються для економічного впливу держави на суспільне виробництво, його динаміку і структуру, на розвиток науково-технічного прогресу. В податковій системі будь-якої країни особливе місце займають податки, об'єктом яких є нерухоме майно. У зв'язку з цим основне завдання удосконалення механізму майнового оподаткування, у тому числі і механізму оподаткування нерухомості, полягає в узгодженні економічних інтересів держави і платника податків на основі оптимального рівня оподаткування.

Розвиток регіонів як мета державної регіональної політики передбачає активізацію механізмів стабільного розвитку й економічного зростання регіонів. Надходження з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є відносно стабільними, фіксованими, незважаючи на коливання в економічному циклі.

Реформування місцевого оподаткування повинно мати на меті максимізацію та стабілізацію доходів місцевих бюджетів, коригування дій ринкових механізмів, урахування інтересів підприємства, реалізацію соціально справедливої податкової політики. Система місцевих податків та зборів потребує вдосконалення відповідно до обґрунтованих у зарубіжній та вітчизняній фінансовій науці засад оптимального оподаткування.

Основні положення другого розділу дисертації представлено автором у таких публікаціях: [1; 4; 5; 7; 13; 14].

РОЗДІЛ 3
НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ТЕХНОЛОГІЇ СПРАВЛЯННЯ
ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ДЛЯ ПОСИЛЕННЯ ЙОГО
СТИМУЛЮЮЧОГО ВПЛИВУ НА ЕКОНОМІЧНИЙ
РОЗВИТОК РЕГІОНУ

3.1. Стратегічні напрями удосконалення адміністрування податку на
нерухоме майно

Одним з пріоритетних напрямів розвитку оподаткування в Україні є розробка методології майнового оподаткування, а саме: формування та оцінки елементів нерухомості в сучасних економічних умовах; введення критеріїв диференційованого підходу до обкладання різних за призначенням, функціональними характеристиками, фізичним станом та іншими ознаками об'єктів нерухомості.

Система майнового оподаткування в чинній податковій системі України – найбільш слабо відпрацьована галузь податкових відносин. Проте переваги майнових податків полягають у високому ступені стабільності податкової бази. Майнові податки найменше схильні до коливань і не залежать від результатів фінансово-господарської діяльності платників податків, що дозволяє розглядати їх як стабільне джерело формування доходів місцевих бюджетів.

Стратегічною метою діяльності Державної фіскальної служби України щодо оподаткування майна встановлено підвищення ролі майнових податків у формуванні дохідної частини місцевих бюджетів.

З позицій держави на сучасному етапі розвитку податкових відносин слід виділити три групи проблем податкового адміністрування в сфері майнового оподаткування:

– перша група, обумовлена недосконалістю існуючих процедур реєстрації та обліку платників податків, які не дозволяють здійснювати ефективний податковий контроль;

– друга група, обумовлена недосконалістю регламентів роботи податкових адміністрацій з платниками податків, які не відповідають вимогам якості;

– третя група, обумовлена складністю адміністрування місцевих податків.

Окреслені проблеми зумовлюють необхідність перегляду методів та інструментів податкового адміністрування. У цьому контексті єдність теорії і практики дозволяє обґрунтувати потребу в істотній зміні структур і функцій фіскальних органів, напрямів податкової політики та методичних основ податкового провадження. Такі напрацювання є основою для прийняття кардинальних заходів, аж до проведення чергового етапу податкової реформи.

Удосконалення інструментарію податкового адміністрування можливе шляхом систематичного моніторингу всіх сфер адміністровуваного оподаткування. У теорії такі сфери об'єднані в єдиний організм, який отримав назву податкового потенціалу. Його визначення автори зазвичай роблять стосовно рівня управління, виділяючи податковий потенціал: держави, регіону, суб'єкта господарювання, окремого платника податків. Оскільки деталізація сфер податкового адміністрування можлива і на рівні окремого виду оподаткування, то є підстави вважати, що для майнового оподаткування можна виділити окремий податковий потенціал. Елементи і показники системи податкового потенціалу будуть характеризувати стан і динаміку майнового оподаткування, контрольної, планової, аналітичної роботи фіскальних органів за станом податкових баз майнових податків, які формують ключові елементи – системи показників майнового оподаткування.

У науковій літературі найчастіше зустрічається позиція, яка визначає податковий потенціал як кількісне вираження довготривало підтримуваних оптимальних відносин між суб'єктами господарської діяльності та державою щодо вилучення частини доданої вартості у формі податків і використання їх для стійкого відтворення [29, с. 54].

Модель податкового потенціалу майнового оподаткування, що включає кількісні і якісні характеристики, представлено на рис. 3.1.

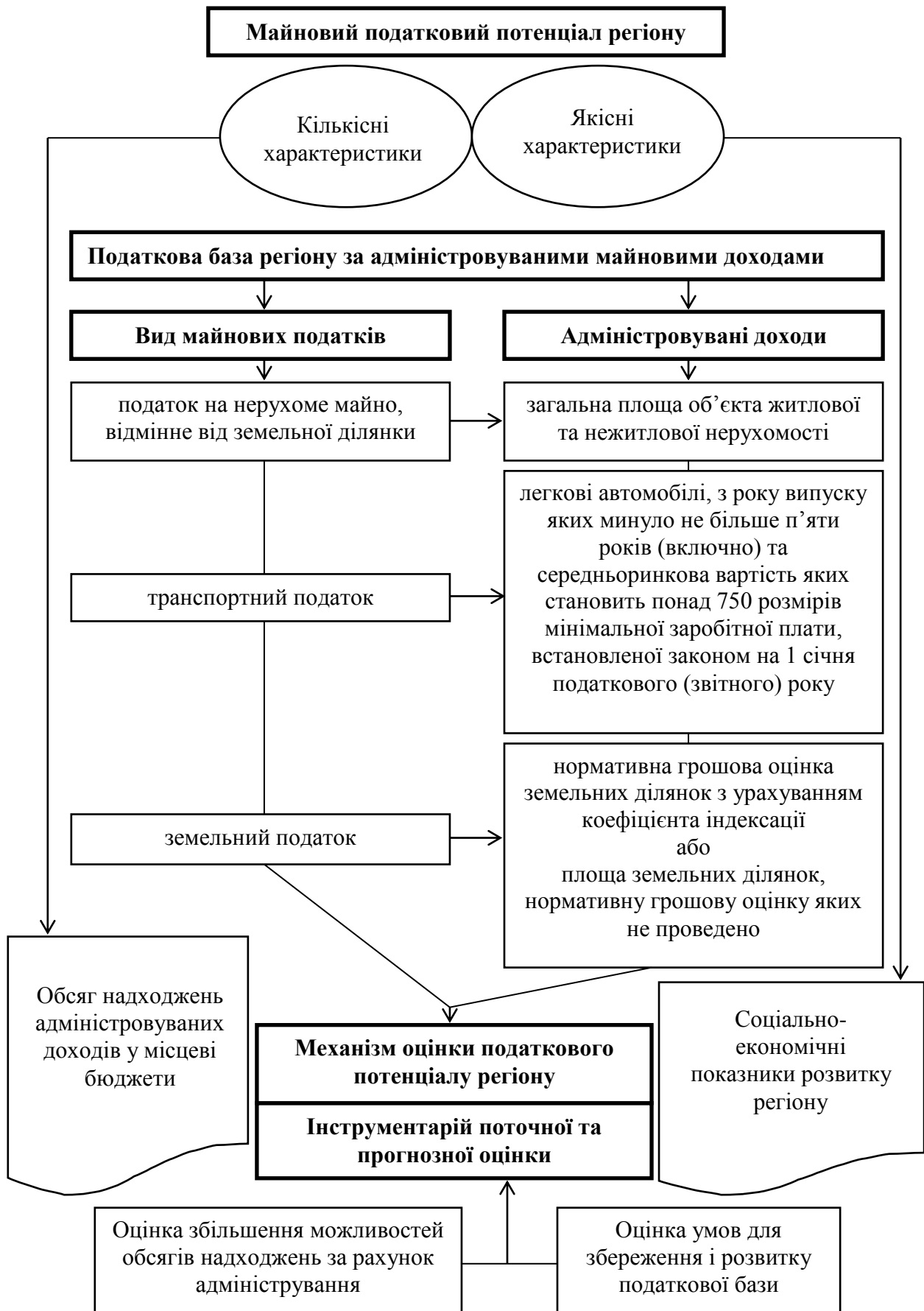


Рис. 3.1. Модель майнового податкового потенціалу регіону.

Джерело: розроблено автором на основі даних [29].

За основу критерію оптимальності приймаються показники динаміки розвитку продуктивних сил суспільства: темпи економічного зростання і підвищення ефективності суспільного виробництва.

Варто визнати, що до недавнього часу адміністрування майнових податків здійснювалося за залишковим принципом, оскільки витрати на їх адміністрування були більшими, ніж доходи від них. На сьогодні ситуація принципово змінюється. Проте відсутність комплексного підходу до трьох найважливіших компонентів майнового оподаткування – обліку, оцінки та безпосередньо оподаткування – не дозволяють говорити про серйозність фіскальних та регулятивних можливостей податків на майно.

Саме на етапі обліку об'єктів оподаткування та формування податкової бази (тобто оцінки) можна виділити особливості майнових податків порівняно з іншими видами оподаткування (прибутковим, оподаткуванням доданої вартості та ін.). Йдеться про те, що держава від початку справляння податків на об'єкти майна має здійснювати жорсткий облік об'єктів оподаткування і їх контроль. Для цього необхідне створення державних земельних і майнових кадастрів, що містять різноманітні відомості про такі об'єкти, встановлення обов'язків щодо законодавчого оформлення прав на землю та об'єкти майна, які підлягають оподаткуванню. Потрібно на державному рівні визначити методику формування вартості об'єктів майна, а державні органи повинні здійснювати її розрахунок. При цьому результати оцінки мають відображати реальну вартість об'єкта майна.

Значне збільшення кількості об'єктів майна, а також різноманітність платників податків, видів майна та особливості їх оподаткування піднімають на новий рівень питання інформаційного забезпечення процесу «облік – оцінка – оподаткування». Крім того, величезний масив даних, що утворюється на всіх етапах існування майна, вимагає створення та застосування адекватних інформаційних і технічних засобів, здатних найбільш повно й достовірно відобразити відомості про певний об'єкт, необхідні для різних цілей, у тому числі й при оподаткуванні. Мова йде про інформацію не тільки статичного

характеру (тобто факт володіння майном, землею, транспортом і т.п.), а й динамічного – при зміні власника сплачується податок на прибуток або дохід; у багатьох країнах – податок на успадкування, податок на приріст капіталу; при оренді – податок на прибуток, податок із доходів фізичних осіб тощо [229, с. 135]. Для держави важливо не просто визначити наявність самого об'єкта майна, що підлягає оподаткуванню, його фізичні та економічні характеристики, а й зіставити цей об'єкт із фізичною або юридичною особою, яка володіє правами на нього, тобто з'ясувати платника податків.

Отже, охарактеризувавши специфіку кожного компонента механізму оподаткування майна, необхідно побудувати нову модель податку на майно, орієнтовану на використання інформаційного середовища об'єктів майна. При цьому не має суттєвого значення, чи буде спільним облік, оцінка та оподаткування двох компонентів нерухомості – землі та майна, пов'язаного з нею.

При розгляді системи обліку об'єктів майна надзвичайно важливо розмежувати організацію обліку об'єктів майна та реєстрації прав на такі об'єкти. Справа в тому, що перша складова є системотвірною, тобто може існувати незалежно від другої. Аналіз діючої системи обліку майна показав, що у першу чергу необхідно змінити методологічний підхід до процесів обліку об'єктів майна (найперше – нерухомого майна та землі) і реєстрації прав на них, що дозволить сформувати інформаційну систему об'єктів майна. За основу такого процесу повинен бути взятий метод подвійного обліку: об'єктів майна з їх фізичними характеристиками і прав на ці об'єкти. Формування першої частини інформаційної системи базується на суцільному первинному обліку земельних ділянок за територіальним принципом. Такий механізм застосовується і нині, однак без орієнтації на територіальні межі міського і сільського поселення, району і т.п. Для підвищення якості й швидкості проведення межування земельних ділянок і зовнішніх характеристик об'єкта майна доцільно застосовувати сучасні електронні системи, зокрема супутникові.

Ця база, яка повинна формуватися на основі не заявної процедури, коли

облік об'єкта майна базується на його реєстрації, а на методі суцільного обліку, є основою для утворення другого рівня інформаційного середовища об'єктів нерухомого майна, куди включаються всі об'єкти, пов'язані із визначеною земельною ділянкою. При цьому за одиницю обліку необхідно прийняти самостійний майновий об'єкт (виходячи з фізичних, а не вартісних характеристик), а не користувача.

У результаті в єдиній інформаційній базі даних про об'єкти майна буде фігурувати земельна ділянка (в розрізі кадастрових кварталів, номерів і власників), а також об'єкти нерухомого майна, що знаходяться на ній, з можливим розбиттям на окремі частини майна, розділені за власниками. Як наслідок, у єдиній інформаційній базі даних про об'єкти майна такий порядок подвійного обліку дозволить врахувати як усі об'єкти, незалежно від існування прав на них (їх частину) і різноманітності цих прав, так і власників, або певні категорії користувачів об'єктів майна, а також своєчасну і точну трансформацію прав.

Важливим компонентом є і механізм формування податкової бази майна. При цьому необхідно в першу чергу відповісти на два найважливіших питання: як здійснювати роздільну або нероздільну оцінку двох компонентів нерухомості – землі та будівель (споруд), яким способом і хто повинен це здійснювати.

Сьогодні базою оподаткування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в т.ч. його часток. База оподаткування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в т.ч. його часток, які перебувають у власності фізичних осіб, обчислюється контрольним органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Ці послуги безоплатно надають органи державної реєстрації прав на нерухоме майно на підставі оригіналів відповідних документів платника податків, зокрема документів на право власності. База оподаткування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в т.ч. його часток, які перебувають у власності юридичних осіб, обчислюється такими особами самостійно, виходячи із загальної площі

кожного окремого об'єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності.

Важливим кроком щодо оптимізації справляння майнових податків є запровадження прозорих механізмів (для платника) узгодити ціну на об'єкт із поточним ринковим рівнем. Це має пом'якшити проблеми масової оцінки, пов'язані з недосконалістю методики, недостатньою базою даних тощо, і сприяти відновленню справедливості щодо тих платників, які вже зараз скаржаться на надмірні, за їхньою оцінкою, вимоги. Таким платникам буде надано можливість у справедливий та прозорий спосіб довести свою правоту. Ця процедура також допоможе пом'якшити труднощі переходу і зробити ринковий перерозподіл власності більш прозорим та ефективним.

У результаті застосування цих підходів процес нарахування та сплати податку має стати гранично простим та прозорим: платник отримує квитанцію з розрахунком податку і має або сплатити його у нарахованому розмірі, або оскаржити оцінку відповідно до процедури і сплатити за її результатом.

Адміністрування не передбачатиме перевірок, за винятком вичерпного переліку особливих ситуацій (наприклад, виявлення неузгодженостей у документації або кваліфікація видимих з супутника споруд); виключає прямий контакт платника з працівниками фіскальної служби, окрім процедури оскарження, в якій, однак, теж не повинно залишитися простору для свавільних рішень; водночас має бути дуже жорстким до неплатників; перевірка правильності розрахунку та узгодження податкового зобов'язання зі сплати податку має здійснюватись за допомогою спеціально запровадженого програмного продукту через електронний кабінет платника податку на сайті Держаної фіскальної служби України. Обсяг податкових платежів кожного власника не є комерційною таємницею, оскільки не залежить від доходів, тому може і має бути оприлюднений – наприклад, як частина інформації у відкритому реєстрі власників нерухомого майна та землі.

Ще одним фактором, який необхідно враховувати при побудові ефективного механізму майнового оподаткування, є поширена в багатьох

західних країнах і практично не висвітлена в Україні практика обліку фіскальних потреб при встановленні ставок і пільг місцевих податків. Тут необхідно визначити можливості й параметри співвіднесення доходів від податку з потребами регіону. Обов'язковою частиною впровадження такого способу організації податкових відносин є розробка і прийняття механізму контролю за правомірністю заходів у сфері податкової політики, що здійснюються місцевою владою, в тому числі й при реалізації принципу фіскальної потреби, а також міри відповідальності за порушення (прорахунки) в цій сфері.

Крім того, оцінивши фіскальний потенціал податків на майно, необхідно закріпити на законодавчому рівні кореляцію сум податків, одержуваних від майна, з витратами, здійсненими на певні цілі (соціально-економічний розвиток територій, надання обов'язкових послуг населенню і т.п.). Одночасно на державному рівні мають бути встановлені межі (граничні значення) такої кореляції. У результаті змін місцеві органи влади отримають можливість обґрунтовувати зміни податкових ставок і пільг, а платники податків на психологічному рівні та при економічних розрахунках матимуть змогу зрозуміти напрями витрачання податкових відрахувань.

До важливої проблеми податкового адміністрування майнових податків також слід віднести незацікавленість громадян і суб'єктів господарювання в оформленні своїх прав на об'єкти нерухомості. Ця проблема виникає через істотні витрати на кадастровий облік цих об'єктів, а також через непрозорість, складність і трудомісткість самої процедури оформлення відповідних документів.

Відповідно до положень Податкового кодексу під оподаткування потраплять лише здані в експлуатацію будинки. Проте у населених пунктах є достатня кількість приватних житлових будинків, у яких вже проживають люди, але які не здані в експлуатацію або їх власники належним чином не оформили документи. Така ситуація виникла з огляду на складність процесу введення житлового будинку в експлуатацію, пов'язана зі значними витратами часу та

коштів. Так, для введення в експлуатацію житлового будинку необхідні: документ, що засвідчує право власності на земельну ділянку; декларації про початок виконання будівельних робіт; технічний паспорт на будинок.

Сьогодні найбільші труднощі у громадян виникають із виготовленням документа на право власності на земельну ділянку, оскільки вступила в дію стаття 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Згідно з нею для виготовлення відповідного документа необхідно, крім генерального плану населеного пункту, представити ще й детальний план і план зонування населеного пункту. На сьогодні менше 50 % населених пунктів мають нові генеральні плани і лише близько 5 % мають розроблені плани зонування території. Подібна ситуація призвела до припинення будь-яких дій із виготовлення документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку в межах таких населених пунктів. Відсутність офіційного визнання прав на нерухомість призводить до того, що частина житлової нерухомості (яка фактично використовується за призначенням) не може обкладатись податком. Відповідно місцеві бюджети недоотримують належні їм податкові надходження.

Варіантом вирішення цієї проблеми може бути прийняття програми бюджетного співфінансування землевпорядних робіт для мотивації громадян і суб'єктів господарювання до реєстрації своїх прав на об'єкти нерухомості. У цій програмі логічно передбачити спільне фінансування витрат на проведення кадастрового обліку об'єктів нерухомості: з коштів суб'єкта права, засобів територіальної одиниці і засобів місцевого бюджету. Очевидно, що без подібної мотивації суб'єктів права оформляти об'єкти нерухомості заходи адміністративного примусу виявляться неефективними. Цей критерій слід також враховувати при розподілі коштів фонду співфінансування на вирівнювання забезпеченості місцевих громад бюджетними субсидіями.

Цілком очевидно, що всі перераховані вище заходи, зміни і доповнення до механізму оподаткування неможливо здійснити без відповідної систематизації та вибірки інформації, забезпечення автоматизації її обробки і контролю. Крім того, сучасні вимоги, що ставляться до податкового

адміністрування і контролю, показують, що для виконання своїх завдань фіскальним органам уже недостатньо лише отримувати будь-які відомості з різних інформаційних ресурсів, а потрібно щодо одного запиту отримувати консолідовані відомості з декількох джерел та здійснювати їх комплексний аналіз. Через відсутність цілісної картини, що відображає усі сфери володіння і користування майном, а також суперечливі моменти деяких даних, фіскальна служба не тільки не може використовувати наявну інформацію для аналізу і планування, а й часто не в змозі обґрунтовано виписати повідомлення за майновим податком. Тому не просто актуальне, а й необхідне створення інформаційної системи, що забезпечує узагальнення всієї наявної в державних і недержавних органах інформації про об'єкти майна та їх власників, а також вироблення єдиної термінології щодо даних з різних інформаційних ресурсів, забезпечення її однакової інтерпретації, точного зіставлення і своєчасного оновлення.

На наш погляд, стратегічною метою розвитку оподаткування майна у стимулюванні регіону та удосконаленні ефективності державного контролю за ним повинно стати створення єдиного інформаційного середовища територіально розподіленої державної системи обліку майна, яка дозволить забезпечити узагальнене уявлення про наявну інформацію щодо об'єктів оподаткування.

Це завдання можна вирішити шляхом формування на регіональному рівні об'єднаної інформаційної платформи (регіональної територіально розподіленої платформи), що включає окремі дані з нових ресурсів, а також спеціальний програмно-технологічний комплекс. Зазначений комплекс повинен забезпечити приведення даних з уже створених інформаційних ресурсів до єдиної термінології, їх однакової інтерпретації і точне зіставлення, перенесення окремих інформаційних ресурсів, створених на різних платформах і в різних програмних середовищах, в залежну базу даних про об'єкти майна для фіскальних органів. На державному рівні здійснюється створення програмно-технологічного рівня, що дозволяє об'єднувати й аналізувати відомості

регіональних інформаційних платформ.

Створення повноцінної бази не означає формування єдиної централізованої бази про всі об'єкти майна, розташовані в Україні. Світова практика підтверджує неефективність спроб побудови надцентралізованої бази і монополізації інформаційної діяльності. Найбільший ефект від створення загальносистемних банків даних досягається тоді, коли організація процесу збору, зберігання та обробки інформації здійснюється спеціалізованими органами на нижчому рівні. На регіональному рівні слід акумулювати інформацію, яка б містила відомості про ресурси зберігання, форму та спосіб отримання даних про об'єкти.

Не змінюючи усталених правил роботи з розподіленими ресурсами в органах реєстрації, оцінки та інших, такий підхід дозволить створити цілісне інформаційне середовище з чітко розподіленими повноваженнями щодо введення, зміни та знищення інформації в межах повноважень відповідних структур. Одночасно будуть забезпечені повнота, оперативна актуалізація і велика вірогідність даних, знизяться витрати, посиляться взаємодія різних державних структур. Тим більше, що створення повноцінної електронної інформаційної бази об'єктів нерухомого майна – лише складова частина повної інформатизації процесу оподаткування майна.

З огляду на всю широту запропонованих змін, видається доцільним побудувати модель податку на майно, яка враховує особливий взаємозв'язок усіх ключових елементів податку із зовнішнім середовищем, принцип фіскальної потреби місцевого бюджету, економічний потенціал платника податку, а також забезпечується чинним інформаційним середовищем об'єктів майна. Останнє є основою як для визначення предмета податку, його зіставлення з суб'єктом оподаткування, формування кінцевого розміру податкової бази та суми податку, так і для своєчасного отримання платником податків та фіскальними органами відомостей про необхідну суму і терміни сплати.

Стратегічною метою діяльності Державної фіскальної служби України в царині оподаткування майна є підвищення ролі майнових податків у формуванні

дохідної частини місцевих бюджетів. У зв'язку з цим податковим органам країни слід здійснити комплекс заходів, що забезпечать: удосконалення методології адміністрування майнових податків; підвищення якості міжвідомчого обміну відомостями, що використовуються для обчислення майнових податків; підвищення якості роботи фіскальних органів з платниками податків на основі узгодження (синхронізації) даних, що містяться в інформаційних ресурсах фіскальної служби та інших інформаційних ресурсах.

Чинну модель податкової політики щодо майнового оподаткування варто удосконалити, що представлено на рис. 3.3.

Якісне адміністрування є досить дорогим і складним. Для правильного обчислення податку необхідно збирати, обробляти і періодично актуалізувати значний обсяг інформації. Процедури оцінки нерухомості вимагають як адекватного нормативного забезпечення, так і високої кваліфікації фахівців, що займаються оцінкою.

Отже, для оптимізації процесу адміністрування майнових податків необхідно провести такі заходи:

- завершити роботу, пов'язану з реалізацією положень чинного земельного законодавства (розмежування прав власності на землю, межування земель, оформлення прав на землю і т.д.);
- створити єдиний реєстр нерухомості;
- розробити методику масової оцінки об'єктів нерухомого майна та механізм оскарження (в тому числі досудового) результатів оцінки;
- забезпечити взаємодію між фіскальними органами, а також органами, які ведуть кадастровий і технічний облік нерухомого майна, і органами, що займаються державною реєстрацією прав на нерухомість і угод щодо неї.

З огляду на те, що платежі з майнових податків повинні стати основним джерелом дохідної частини місцевих бюджетів, у процесі роботи над методикою оцінки об'єктів нерухомості доцільно зняти фактор невизначеності у сфері оподаткування нерухомості, а також передбачити більшу диференціацію параметрів із цих податків за рахунок розширення кількості інтервалів оцінки

вартості майна, збільшення кількості критеріїв диференціації об'єктів нерухомості з урахуванням типу житла і цілей його використання, встановлення підвищених в рази ставок податку з об'єктів нерухомості, які не є єдиними для платників податків, а також введення гнучкої системи пільг.

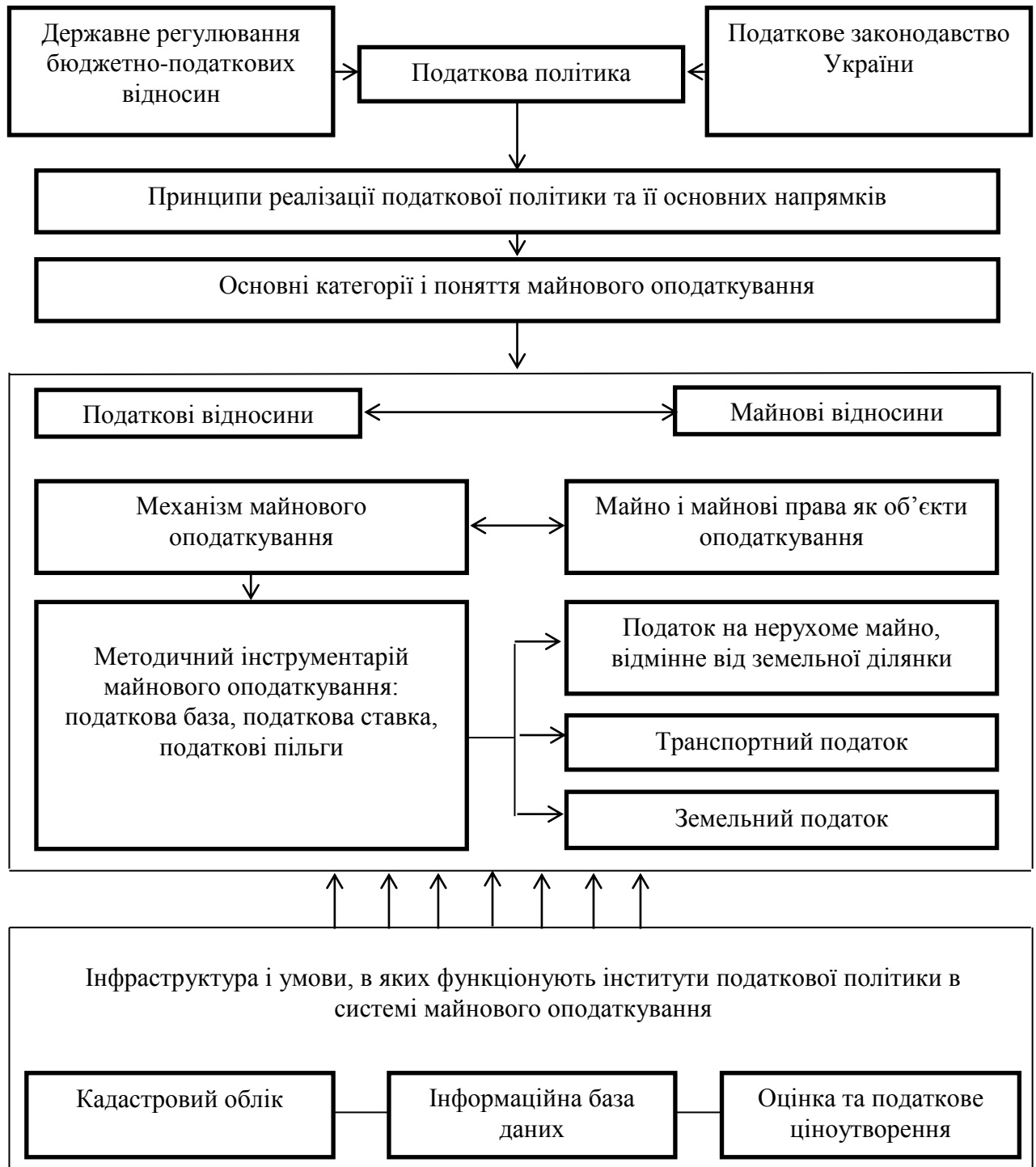


Рис. 3.3. Модель податкової політики в системі майнового оподаткування

Джерело: розроблено автором.

Виникає необхідність розглядати податок на нерухомість і його значення не тільки як фіскальний регулятор, а й як соціальний. Адже діючий механізм оподаткування нерухомості фізичних осіб не повною мірою відповідає параметрам соціальної справедливості.

Найважливішим аспектом оподаткування нерухомості з погляду соціальної спрямованості є перерозподіл доходів від найзабезпеченіших прошарків населення, що володіють дорогою та значною за розміром нерухомістю, до менш забезпечених. Податок на нерухомість у розвинутих країнах відіграє значну роль саме в соціальному плані, оскільки дає змогу істотно збільшити бюджетні надходження за рахунок заможних верств населення, збалансовуючи соціальні інтереси.

Аргументом на користь застосування у місцевому оподаткуванні податку на нерухоме майно є й те, що він найповніше відповідає принципу вигоди. Кошти від цього податку використовуються для фінансування послуг на місцевому рівні. Для платників, вартість майна яких збільшується внаслідок оподаткування, податок на нерухомість асоціюється з платою за послуги, що надають органи влади. Податок відповідає засадам справедливого оподаткування тому, що володіння землею, нерухомістю, транспортними засобами є ознакою певного рівня доходів, і оподаткування таких цінностей не суперечить вимозі щодо врахування платоспроможності платників.

Тому при встановленні пільг необхідно врахувати фактор, який дозволить уникнути забезпеченим громадянам сплати податку шляхом реєстрації свого майна на третіх осіб. Такий прийом практикується заможними громадянами в даний час. Пільги мають надаватися або за категоріями платників податків (соціально незахищеним платникам податків (як правило, пенсіонерам та інвалідам), крім того, у деяких країнах при наданні пільги враховується сімейний стан платника податків, рівень його доходів), або з урахуванням характеру власності (тобто нерухомості, що перебуває в державній (муніципальній) власності, щоб уникнути «перекладання грошей з однієї кишені в іншу») [102, с. 135].

Ефективність моніторингу майнового податкового потенціалу залежить від розвитку інформаційно-комунікаційних технологій у фіскальних органах. У зв'язку з цим пропонуємо проводити повномасштабну модернізацію, яка передбачає використання сучасних інформаційних технологій та сприяє вирішенню таких важливих завдань:

- автоматизація процесів інформаційного обміну з іншими відомствами й структурами;
- розвиток інформаційно-технологічної структури Державної фіскальної служби України;
- автоматизація процесу вимоги документів;
- впровадження єдиного системного каталогу;
- впровадження системи управління й моніторингу;
- удосконалення програмного комплексу візуального аналізу інформації;
- автоматизація архівного зберігання інформації.

Реалізація зазначених заходів сприятиме підвищенню ефективності податкового адміністрування майнових податків та зміцненню податкової бази місцевих бюджетів. Отже, вирішення окреслених проблем дозволить знизити ризики справляння та адміністрування податків на майно. Сьогодні серед них: ризики, пов'язані з оформленням активів і неповним урахуванням об'єктів нерухомості; ризики щодо подвійного оподаткування; ризики, пов'язані з неспівставністю податкових баз ідентичних об'єктів нерухомого майна тощо.

Підвищення бюджетних надходжень від майнових податків шляхом заміщення інших джерел в умовах України має загалом більше переваг, ніж недоліків, і є перспективним способом реформування податкової системи з метою створення кращого ділового клімату та прискорення економічного зростання. Таким чином, податки на майно поєднують фіскальну і регулятивну функції, причому в ринкових умовах значення останньої повинно переважати. Постійні доходи місцевого бюджету стимулюватимуть реалізацію соціально-економічних проектів, які підвищать рівень життя населення.

3.2. Запровадження диференційованого підходу до встановлення ставок податку на нерухомість для стимулювання економічного розвитку регіону

Моделювання оптимальної ставки податку на нерухоме майно в умовах фіскальної децентралізації та частоті зміни податкового і бюджетного законодавства дасть змогу прогнозувати відповідні надходження до місцевих бюджетів та оцінити економічні наслідки запровадження диференційованого підходу до встановлення ставок податку на нерухомість. Як відомо, модель будь-якого податку – це умовна схема, що представляє собою опис певних об'єктів і подання їхніх характеристик. Що стосується податку на нерухоме майно, то модель цього податку передбачає реалізацію підходів до процесу встановлення його елементів та організації справляння податку.

Слід зазначити, що податок на нерухомість має виконувати такі основні функції:

– фіскальна функція. З одного боку, податок на нерухоме майно здатний забезпечити необхідний і стабільний рівень надходжень до місцевих бюджетів, оскільки саме нерухоме майно є найбільш стабільним об'єктом оподаткування порівняно з іншими видами активів чи доходів. З іншого боку, створюються умови для збільшення надходжень від цього податку через те, що нерухомість значно складніше приховати від оподаткування;

– стимулююча функція. Створення ефективного механізму нарахування та справляння податку на нерухоме майно буде сприяти збільшенню обсягів інвестицій у будівництво нового житла, ефективному використанню об'єктів нерухомості й розвитку ринкових відносин у сфері купівлі-продажу нерухомості;

– соціальна функція. Встановлення вищих ставок за більш цінну та краще розташовану нерухомість розподіляє податковий тягар більш справедливо, ніж інші види податкових платежів.

Концепція податку базується на таких принципах:

- простота і прозорість системи оподаткування об'єктів нерухомості;
- об'єктом оподаткування є: будівлі, а також інші об'єкти нерухомості;
- справедливість розподілу податкового тягаря;
- зрозуміла система податкових пільг і стимулів.

З урахуванням названих принципів можна побудувати таку модель податку на нерухоме майно. Для визначення вартості нерухомого майна вважається за доцільне застосування оцінювання об'єктів нерухомості з метою оподаткування, оскільки воно дасть змогу, з одного боку, оцінити більшу кількість об'єктів нерухомості для цілей оподаткування (інтереси держави), а з іншого – врахувати принцип справедливого розподілу податкового тягаря (інтереси платників податків).

Оцінювання переважно охоплює велику кількість об'єктів, які відрізняються між собою, що зумовлює необхідність використання стандартних методів до груп та класів об'єктів. Через це точність результатів при масовому оцінюванні нижча, ніж при індивідуальному оцінюванні. Проте цей недолік нівелює основна перевага масового оцінювання – відносна дешевина. Ще одна важлива перевага масового оцінювання полягає у практично повній відсутності суб'єктивного фактора у кінцевому результаті, оскільки таке оцінювання передбачає застосування формалізованих процедур і статистичних критеріїв [207, с. 15].

Для того, щоб побудувати модель єдиного податку на нерухоме майно, необхідно розробити методику оцінювання вартості об'єктів нерухомості для мети оподаткування, яка встановлює порядок оцінювання вартості об'єктів нерухомості для мети оподаткування на території м. Мелітополя та Запорізької області. Оцінювання вартості об'єктів нерухомості для мети оподаткування слід розуміти як масове оцінювання (з використанням математичних методів) вартості об'єктів нерухомості на 1 січня того року, за який нараховуються платежі. До об'єктів нерухомості для мети оподаткування належать земельні ділянки, будівлі, споруди.

Платниками податку на нерухоме майно є: юридичні й фізичні особи, які

володіють речовими правами на нерухомість; власники нерухомості, якщо об'єкт перебуває у приватній формі власності. Застосування такої методики передбачає отримання юридично правомірної оцінки великої кількості об'єктів нерухомості для мети оподаткування з мінімальними витратами. Значення технічних характеристик об'єктів, до яких застосовується модель оцінювання, відповідають опису об'єкта в реєстрі нерухомості та є юридично правомірними.

У разі незгоди платника податків зі значеннями технічних характеристик об'єкта або з оцінкою, розрахованою за такою методикою, останній має право звернутися до комісії з розгляду заяв і скарг платників податків при Адміністрації м. Мелітополя.

Для розробки відповідної методики використано таку інформацію:

- про об'єкти житлового, промислового та комерційного призначення міста за період 2005–2015 рр.;
- про операції на вторинному ринку об'єктів нерухомості;
- про попит і пропозицію на об'єкти нерухомості;
- експертні оцінки вартості за представницькою вибіркою об'єктів.

На підставі цих відомостей створено базу даних, яка, крім інформації про операції, містить фізичні характеристики об'єкта (площа, технічний стан, номер поверху, на якому розташовується квартира), призначення й тип використання, місцеположення, час та умови операції. В результаті статистичного аналізу інформації, що міститься у базі даних, розроблено математичні методики для кожного виду нерухомості (житло у багатоквартирних будинках, індивідуальні житлові будинки, нерухомість промислового і комерційного призначення), які дають змогу визначити вартість (оцінку) об'єктів та забезпечують необхідну точність оцінювання.

Математична методика відображає залежність вартості об'єкта нерухомості від основних характеристик і показує, як зміниться ця вартість при зміні характеристик. Для оцінювання невеликої групи різних нетипових об'єктів нерухомості, вартість яких значною мірою залежить від характеристик, не внесених до реєстру нерухомості, допускається застосування додаткових

поправок до величини вартості, розрахованої за моделлю масового оцінювання. Перелік таких характеристик, відповідні поправки, порядок їхнього визначення та застосування наведено у додатку В.

В запропонованій методиці визначення єдиного податку на нерухоме майно передбачено використання відповідних методик оцінювання нерухомості, серед яких:

- методика оцінювання об'єктів нерухомості житлового призначення у багатоквартирних будинках;
- методика оцінювання вартості індивідуальних будинків, допоміжних будівель і прибудинкових земельних ділянок;
- методика оцінювання об'єктів нерухомості комерційного та промислового призначення і земельних ділянок, які належать до них.

Методика оцінювання об'єктів нерухомості житлового призначення у багатоквартирних будинках передбачає використання початкових даних для оцінювання вартості об'єктів нерухомості житлового призначення. Для оцінювання вартості об'єктів нерухомості житлового призначення (квартир як об'єктів оцінювання) у багатоквартирних будинках, відповідно до цієї методики, застосовуються такі характеристики:

- поверховість будівлі, поверх розташування об'єкта оцінювання;
- матеріал стін будівлі;
- кількість кімнат в об'єкті оцінювання, місцезнаходження будівлі;
- загальна площа об'єкта оцінювання (кв. м);
- рік спорудження будівлі (за наявності інформації про рік реконструкції або капітального ремонту використовувати їх для визначення фізичного зношення замість року споруди).

Для оцінювання вартості об'єктів нерухомості житлового призначення необхідно враховувати коефіцієнти впливу на вартість об'єкта нерухомості з метою оподаткування житлового призначення у багатоквартирних будинках, наведені у додатку В табл. В.1.

Враховуючи названі принципи, застосуємо методичний підхід до

розрахунку вартості об'єкта нерухомості для кожного виду об'єктів. На основі коригуючих коефіцієнтів об'єктів нерухомості житлового призначення у багатоквартирних будинках оцінювання здійснюється за формулою 3.1:

$$V_b = \prod_{i=1}^5 K_i (K_6 + S_1 \cdot B_1), \quad (3.1)$$

де K_i ($i = 1 \dots 5$) – коефіцієнти впливу: поверховість будівлі, поверх розташування квартири, матеріал стін будівлі, вплив матеріалу стін будівлі, зношення будівлі; K_6 – коефіцієнт впливу кількості кімнат у квартирі; S_1 – загальна площа квартири; B_1 – ринкова вартість 1 кв. м загальної площі квартири у регіоні за поточний рік.

Методика оцінювання вартості індивідуальних будинків, допоміжних будівель і прибудинкових земельних ділянок також має свої особливості. Для оцінювання вартості індивідуальних житлових будинків, відповідно до цієї методики, необхідно враховувати такі показники:

- місцезнаходження об'єкта оцінювання (земельна зона);
- матеріал зовнішніх стін об'єкта оцінювання;
- загальна площа об'єкта оцінювання (кв. м);
- площа земельної ділянки (кв. м);
- наявність комунікацій;
- рік спорудження об'єкта оцінювання (за наявності інформації про рік реконструкції або капітального ремонту використовувати їх для визначення фізичного зношення замість року спорудження).

Для оцінювання вартості об'єктів нерухомості індивідуальних будинків необхідно враховувати коефіцієнти впливу на вартість об'єкта нерухомості з метою оподаткування житлового призначення індивідуальних будинків, наведені у додатку В (табл. В.2). Щоб здійснити оцінювання вартості індивідуальних будинків, використаємо формулу 3.2:

$$V_S = \prod_{i=1}^2 K_i (S_1 \cdot B_1 + K_3 \cdot K_4 + S_2 \cdot B_2), \quad (3.2)$$

де K_i ($i = 1 \dots 2$) – коефіцієнти впливу: місцезнаходження будівлі та ділянки, наявність комунікацій; K_3, K_4 – коефіцієнт впливу матеріалу стін будівлі, зношення будівлі; S_1 – загальна площа будівлі; S_2 – площа земельної ділянки; B_1 – ринкова вартість 1 кв. м загальної площі будівлі у регіоні за поточний рік; B_2 – ринкова вартість 1 кв. м площі земельної ділянки. Цінністю приватного будинку є земельна ділянка, тому її необхідно враховувати у вартості об'єкта.

Оцінювання інших будівель і споруд, що належать до індивідуальних житлових будинків садибного типу, квартир в індивідуальних будинках садибного типу, житлових прибудов, а також часток об'єкта (при пайовій формі власності), не проводиться.

Для розрахунку оцінки вартості нерухомості комерційного та промислового призначення і земельних ділянок, які належать до них, відповідно до методики, необхідно використовувати такі показники: призначення земельної ділянки; вид використання об'єкта оцінювання (будівлі, приміщення); матеріал стін об'єкта оцінювання; місцезнаходження об'єкта оцінювання (земельна зона); загальна площа об'єкта оцінювання (кв. м); площа земельної ділянки, що належить до об'єкта оцінювання (кв. м); рік спорудження об'єкта оцінювання (за наявності інформації про рік реконструкції або капітального ремонту використовувати їх для визначення фізичного зношення замість року спорудження).

Значення коефіцієнтів та базових вартостей для оцінювання вартості об'єктів нерухомості комерційного і промислового призначення та земельних ділянок, які належать до них, наведено у додатку В (табл. В.3). Щоб здійснити оцінювання вартості об'єктів нерухомості комерційного і промислового призначення, використаємо формулу 3.3:

$$V_C = \prod_{i=1}^6 K_i (S_1 \cdot B_1 + K_7 \cdot S_2 \cdot B_2), \quad (3.3)$$

де K_i ($i = 1 \dots 6$) – коефіцієнти впливу: місцезнаходження об'єкта,

зношення об'єкта, використання об'єкта, матеріал стін об'єкта, тип та розмір об'єкта, якість спорудження об'єкта; K_7 – коефіцієнт впливу використання земельної ділянки; S_1 – загальна площа об'єкта; S_2 – площа земельної ділянки; B_1 – ринкова вартість 1 кв. м об'єкта в регіоні за поточний рік; B_2 – ринкова вартість 1 кв. м площі земельної ділянки.

Методика оцінювання об'єктів нерухомості з метою оподаткування, що містить принципи, формули і методи оцінювання, стала базою для розробки Положення про оцінку, яке має прийматись на місцевому рівні й відображає стан ринку нерухомості цього регіону. Взята за основу методика має відповідати таким важливим критеріям, серед яких: універсальність (можливість її застосування до різних видів нерухомості в межах єдиного економічного простору); доступність у застосуванні (максимально простий алгоритм розрахунків та наявність необхідної довідкової інформації); мінімізація витрат на її освоєння (як з боку держави, так і з боку власника), коректність та реальність отриманих результатів; максимальна віддача у вигляді отримання податку. Розроблені методики, на нашу думку, мають бути доцільними і більш ефективними у процесі оподаткування нерухомості.

На наш погляд, розроблені методики мають стати основою для визначення ринкової вартості нерухомості з метою оподаткування в Україні. Для того, щоб змодельовати оптимальну структуру доходів місцевих бюджетів в умовах фіскальної децентралізації, варто вказати, що фіскальна децентралізація доходів з центрального в місцеві бюджети спонукає органи місцевого самоврядування ефективно використовувати отримувані ними додаткові з точки зору державного бюджету кошти.

Динаміку розрахункової вартості майна до оподаткування за 2014–2016 рр. з урахуванням запропонованої методики відображено у табл. 3.1.

Таблиця 3.1

Динаміка розрахункової вартості майна до оподаткування за 2014–2016 рр.

Характеристика об'єкта нерухомості з метою оподаткування	2014 р.	2015 р.	2016 р.
Двокімнатна квартира, розташована на третьому поверсі п'ятиповерхового цегляного будинку, загальною площею 65 кв. м. Будинок побудовано у 1989 р.	$K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot (K6 + A1 \cdot B1) = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,970 \cdot 0,997 \cdot (1,300 + 65 \text{ кв. м} \cdot 4 \text{ 690 грн.}) = 294,818 \text{ тис. грн.}$	$K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot (K6 + A1 \cdot B1) = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,970 \cdot 0,997 \cdot (1,300 + 65 \text{ кв. м} \cdot 5 \text{ 974 грн.}) = 375,531 \text{ тис. грн.}$	$K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot (K6 + A1 \cdot B1) = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,970 \cdot 0,997 \cdot (1,300 + 65 \text{ кв. м} \cdot 8 \text{ 221 грн.}) = 516,780 \text{ тис. грн.}$
Приватний одноповерховий цегляний будинок, земельна ділянка площею 670 кв. м, загальна площа житлового будинку – 80,4 кв. м. Будинок газифікований, має водопровід, опалювання, каналізацію. Будинок побудовано у 1978 р.	$K1 \cdot K2 \cdot (A1 \cdot B1 + K3 \cdot K4 + A2 \cdot B2) = 0,80 \cdot 1,70 \cdot (80,4 \text{ кв. м} \cdot 4 \text{ 690 грн.} + 1,390 \cdot 0,867 + 670 \text{ кв. м} \cdot 5 \text{ 000 грн.}) = 558,384 \text{ тис. грн. з урахуванням земельної ділянки на 2014 р.}$ $K1 \cdot K2 \cdot (A1 \cdot B1 + K3 \cdot K4) = 0,80 \cdot 1,70 \cdot (80,4 \text{ кв. м} \cdot 4 \text{ 690 грн.} + 1,390 \cdot 0,867) = 377,77 \text{ тис. грн. (без урахування земельної ділянки)}$	$K1 \cdot K2 \cdot (A1 \cdot B1 + K3 \cdot K4) = 0,80 \cdot 1,70 \cdot (80,4 \text{ кв. м} \cdot 5 \text{ 974 грн.} + 1,390 \cdot 0,867) = 653,222 \text{ тис. грн. (без урахування земельної ділянки)}$	$K1 \cdot K2 \cdot (A1 \cdot B1 + K3 \cdot K4) = 0,80 \cdot 1,70 \cdot (80,4 \text{ кв. м} \cdot 8 \text{ 221 грн.} + 1,390 \cdot 0,867) = 898,918 \text{ тис. грн. (без урахування земельної ділянки)}$

Найважливішою ознакою демократичного розвитку країни є наявність у ній місцевого самоврядування, здатного забезпечити ефективне функціонування територіальних громад та вирішувати питання соціально-економічного розвитку. Така здатність потребує відповідного фінансового забезпечення і дотримання принципу децентралізації влади. Згідно з чинним законодавством, держава гарантує дохідну базу місцевого самоврядування, яка має бути достатньою для забезпечення населення послугами. Місцеві бюджети – це засіб акумулювання та перерозподілу доходів, необхідних для забезпечення впливу органів місцевого самоврядування на соціально-економічний розвиток територій і фінансування регіональних програм. Кожен орган влади повинен володіти своїми фінансовими джерелами, достатніми для вирішення соціально-економічних завдань регіону.

В умовах переходу до децентралізації управління фінансовими ресурсами обсяг надходжень у місцеві бюджети має відповідати потребам регіону. Важливим показником рівня бюджетної та податкової автономії місцевих органів щодо управління розвитком територій є рівень фінансово-бюджетної децентралізації. Бюджетна децентралізація спрямована на розширення дохідних джерел, бази адміністрування і надання права органам місцевої влади

самостійно регулювати розміри податків та зборів.

До показників, що враховують справляння податку на нерухоме майно в Україні, належать:

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

Врахування й аналіз цих показників при вдосконаленні податку на нерухоме майно в Україні дасть змогу створити ефективну систему оподаткування нерухомості, що буде враховувати економічні інтереси держави і платників податків. Таким чином, існуюча модель податку на нерухомість, відповідно до Податкового кодексу України, є неприйнятною, тому що податкова ставка визначається згідно з мінімальною заробітною платою, а житлова площа об'єктів оподаткування занадто велика. Ми розробили методику, яка, з нашої точки зору, буде більш доцільна та ефективна у процесі оподаткування нерухомості.

В контексті уточнення зазначимо, що необхідно виявити пільгову житлову площу, яка матиме ставку 0% при оподаткуванні нерухомості. Для цього необхідно проаналізувати введення в експлуатацію квартир і приватних будинків у Запорізькій області та в Україні у 2015 р. Згідно з Житловим кодексом, статтею 47 передбачено норму житлової площі в розмірі 13,65 кв. м на одну особу. В табл. 3.2 наведено площу і кількість квартир, які введено в експлуатацію, в 2015 р. у Запорізькій області та в Україні.

Таблиця 3.2

Аналіз кількісного складу і розмірів квартир, які введено в експлуатацію, у житлових будинках у Запорізькій області та в Україні у 2015 р.

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Житлова площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Середній розмір квартири, кв. м житлової площі	Питома вага кількості квартир у структурі (%)
у Запорізькій області						
Загальна кількість квартир	520	61474	30871	–	–	100,0
– однокімнатних квартир	117	5734	2934	49,0	25,1	22,5
– двокімнатних квартир	184	11858	6565	64,5	35,7	35,4
– трикімнатних квартир	80	9067	4173	113,3	52,2	15,4
– чотирикімнатних квартир	74	13109	5741	177,2	77,9	14,2
– п'ятикімнатних квартир	27	6097	2923	225,8	108,3	5,2
– шестикімнатних квартир	16	4377	2049	273,6	128,1	3,1
– семикімнатних квартир	5	1850	880	370,0	176,0	0,9
– восьмикімнатних квартир	17	9382	5606	551,9	329,8	3,3
в Україні						
Загальна кількість квартир	82709	9109746	4421349	–	–	100,0
– однокімнатних квартир	22318	1094067	472475	49,0	21,2	27,0
– двокімнатних квартир	23937	1774121	895398	74,1	37,4	28,9
– трикімнатних квартир	18478	2055390	1057367	110,2	57,2	22,4
– чотирикімнатних квартир	8327	1451830	692652	174,4	83,2	10,1
– п'ятикімнатних квартир	4737	1063549	491779	224,5	103,8	5,7
– шестикімнатних квартир	2344	622771	293359	265,7	125,2	2,8
– семикімнатних квартир	1017	309210	150394	304,0	147,9	1,3
– восьмикімнатних квартир	1551	738808	367925	476,3	237,2	1,9

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Аналізуючи табл. 3.2, можемо зробити висновок, що доцільним буде обкладати однокімнатні квартири загальною площею менше, ніж 50 кв. м, податковою ставкою 0%, оскільки загальна площа дорівнює 49 кв. м, а житлова площа – 21,17 кв. м. У структурі фонду двокімнатні квартири становлять 28,9%. Отже, оподатковуватись буде 73% житлового фонду приватних квартир в Україні.

Необхідно враховувати оподатковану житлову площу, згідно з Податковим кодексом, то лише до 6% житлового фонду приватних квартир в Україні обкладатиметься податком на нерухомість, що є недоцільним. Кількість двокімнатних квартир у його структурі дорівнює 35,4%.

Аналіз кількісного складу і розмірів приватних будинків, які введено в експлуатацію, в міських поселеннях у Запорізькій області та в Україні у 2015 р. подано в табл. 3.3.

Таблиця 3.3

Аналіз кількісного складу і розмірів приватних будинків, які введено в експлуатацію, в міських поселеннях у Запорізькій області та в Україні у 2015 р.

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Житлова площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Середній розмір квартири, кв. м житлової площі	Питома вага кількості квартир у структурі (%)
у Запорізькій області						
Всього	444	44691	23941	100,7	53,9	100,0
– однокімнатні	115	5586	2865	48,6	24,9	25,9
– двокімнатні	176	11083	6289	63,0	35,7	39,6
– трикімнатні	64	6754	3123	105,5	48,8	14,4
– чотирікімнатні	49	7680	3811	156,7	77,8	11,1
– п'ятикімнатні	13	2498	1340	192,2	103,1	2,9
– шестикімнатні	10	2366	12532	236,6	125,3	2,3
– семикімнатні	3	1024	590	341,3	196,7	0,7
– восьмикімнатні	14	7700	4670	550,0	333,6	3,2
в Україні						
Всього	66236	66945056	3292293	101,1	49,7	100,0
– однокімнатні	19355	947876	411047	49,0	21,3	29,2
– двокімнатні	20839	1534696	782013	73,6	37,5	31,5
– трикімнатні	15191	1649438	871129	108,6	57,4	22,9
– чотирікімнатні	5252	917666	445658	174,7	84,9	7,9
– п'ятикімнатні	2621	591652	274961	225,7	104,9	3,9
– шестикімнатні	1346	354436	168817	263,3	125,4	2,1
– семикімнатні	613	193450	92725	315,6	151,3	0,9
– восьмикімнатні	1019	505291	245943	495,9	241,4	1,5

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Дані табл. 3.3 дають підстави стверджувати, що доцільно буде обкладати однокімнатні приватні будинки загальною площею менше, ніж 50 кв. м, податковою ставкою 0%, оскільки загальна площа дорівнює до 49 кв. м, а житлова – 21,24 кв. м. У структурі фонду однокімнатні приватні будинки становлять 29%. Отже, оподатковуватись буде 71% житлового фонду приватних будинків у Запорізькій області та в Україні. Якщо враховувати оподатковану житлову площу, згідно з Податковим кодексом, то лише до 6% житлового фонду приватних будинків в Україні обкладатиметься податком на нерухомість, що є недоцільним.

Аналіз кількісного складу і розмірів приватних будинків, які введено в експлуатацію, в сільських поселеннях у Запорізькій області та в Україні у 2015 р. подано в табл. 3.4.

Таблиця 3.4

Аналіз кількісного складу і розмірів приватних будинків, які введено в експлуатацію, в сільських поселеннях у Запорізькій області та в Україні у 2015 р.

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Житлова площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Середній розмір квартири, кв. м житлової площі	Питома вага кількості квартир у структурі (%)
у Запорізькій області						
Всього	76	16783	6930	220,8	91,2	100,0
– однокімнатні	2	148	69	74,0	34,5	2,6
– двокімнатні	8	775	276	96,9	34,5	10,5
– трикімнатні	16	2313	1050	144,6	65,6	21,1
– чотирикімнатні	25	5429	1930	217,2	77,2	32,9
– п'ятикімнатні	14	3599	1583	257,1	113,1	18,4
– шестикімнатні	6	2011	796	335,2	132,7	7,9
– семикімнатні	2	826	290	413,0	145,0	2,6
– восьмикімнатні	3	1682	936	560,7	312,0	3,9
в Україні						
Всього	16473	2415240	1129056	146,6	68,5	100,0
– однокімнатні	2963	146191	61428	49,3	20,8	18,0
– двокімнатні	3098	239425	113385	77,3	36,6	18,8
– трикімнатні	3287	405952	186238	123,5	56,7	19,9
– чотирикімнатні	3075	534164	246994	173,7	80,3	18,7
– п'ятикімнатні	2116	471897	216818	223,0	102,5	12,8
– шестикімнатні	998	268335	124542	268,9	124,8	6,1
– семикімнатні	404	115760	57669	286,5	142,8	2,5
– восьмикімнатні	532	233517	121982	438,9	229,3	3,2

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

На основі даних табл. 3.4 можемо зробити висновок, що доцільно буде обкладати однокімнатні квартири загальною площею менше, ніж 50 кв. м, податковою ставкою 0%, оскільки загальна площа дорівнює 49,3 кв. м, а житлова – 21 кв. м. У структурі фонду однокімнатні квартири становлять 10–18%. Отже, оподатковуватись буде 73–80% житлового фонду приватних квартир в Україні. Якщо враховувати оподатковану житлову площу, згідно з Податковим кодексом, то лише до 6% житлового фонду приватних квартир в Україні обкладатиметься податком на нерухомість, що є недоцільним.

Аналіз кількісного складу та розмірів приватних будинків, які введено в експлуатацію, в міських і сільських поселеннях у Запорізькій області та в Україні у 2015 р. подано в табл. 3.5.

Таблиця 3.5

Аналіз кількісного складу та розмірів приватних будинків, які введено в експлуатацію, в міських і сільських поселеннях по Запорізькій області та в Україні у 2015 р.

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Житлова площа, кв. м	Питома вага кількості квартир у структурі (%)
у Запорізькій області				
Всього	520	61474	30871	100,0
– однокімнатних квартир	117	5734	2934	22,5
– двокімнатних квартир	184	11858	6565	35,4
– трикімнатних квартир	80	9067	4173	15,4
– чотирикімнатних квартир	74	13109	5741	14,2
– п'ятикімнатних квартир	27	6097	2923	5,2
– шестикімнатних квартир	16	4377	1328	3,1
– семикімнатних квартир	5	1850	880	0,9
– восьмикімнатних квартир	17	9382	5606	3,3
в Україні				
Всього	82709	69360296	4421349	100,0
– однокімнатних квартир	22318	1094067	472475	26,9
– двокімнатних квартир	23937	1774121	895398	28,9
– трикімнатних квартир	18478	2055390	1057367	22,4
– чотирикімнатних квартир	8327	1451830	692652	10,1
– п'ятикімнатних квартир	4737	1063549	491779	5,7
– шестикімнатних квартир	2344	622771	293359	2,8
– семикімнатних квартир	1017	309210	150394	1,2
– восьмикімнатних квартир	1551	738808	367925	1,9

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

Кількість однокімнатних квартир у структурі житлового фонду дорівнює 22,5% у Запорізькій області та 27% в Україні. На підставі результатів проведених досліджень ми пропонуємо запровадити ставки податку на нерухоме майно на рівні від 0,001% до 0,01%. Базою оподаткування є вартість об'єкта нерухомості з метою оподаткування на прикладі квартири у багатоповерховому будинку і приватного будинку (табл. 3.6).

Таблиця 3.6

Діапазон раціональної процентної ставки податку на нерухомість

Ставка податку (%)	Вартість об'єкта нерухомості з метою оподаткування (квартира) загальною площею 65 кв. м			Вартість об'єкта нерухомості з метою оподаткування (приватний будинок) загальною площею 80,4 кв. м			
	294,818 тис. грн. на 2014 р.	375,531 тис. грн. на 2015 р.	516,780 тис. грн. на 2016 р.	558,384 тис. грн. з урахуванням земельної ділянки на 2014 р.	377,77 тис. грн. на 2014 р.	653,222 тис. грн. на 2015 р.	898,918 тис. грн. на 2016 р.
	величина обсягів податкового надходження (грн.)						
0,001	294,8	375,53	516,78	558,38	377,08	653,22	898,92
0,002	589,7	751,10	1033,56	1116,77	754,16	1306,45	1797,84
0,003	884,5	1126,60	1550,34	1675,15	1131,23	1959,67	2696,75
0,004	1179,3	1502,12	2067,12	2233,54	1508,31	2612,89	3595,67
0,005	1471,1	1877,66	2583,90	2791,92	1885,39	3266,11	4494,59
0,006	1768,9	2253,19	3100,68	3350,30	2262,47	3919,34	5393,51
0,007	2063,7	2628,72	3617,46	3908,69	2639,54	4572,56	6292,43
0,008	2358,6	3004,25	4134,24	4467,07	3016,62	5225,78	7191,35
0,009	2653,4	3379,80	4651,02	5025,46	3393,69	5878,99	8090,26
0,010	2948,2	3755,31	5167,80	5583,84	3770,77	6532,22	8989,18

Джерело: розраховано автором на прикладі квартири у багатоповерховому будинку та приватного будинку.

Як видно з табл. 3.6, ставка податку на нерухомість має розраховуватися від вартості об'єкта з метою оподаткування у розмірі 0,001%. Таким чином, сума податкового надходження від об'єкта нерухомості з метою оподаткування (квартира у багатоповерховому будинку з нашого прикладу) вартістю 294 тис. 818 грн. становитиме 295 грн. на рік, а сума податкового надходження від приватного будинку з нашого прикладу загальною площею 80,4 кв. м та вартістю 558 тис. 384 грн. дорівнюватиме 558 грн. на рік. На підставі проведених досліджень з метою оподаткування майна ми визначили ставки податку від вартості об'єкта нерухомості з урахуванням його загальної площі (табл. 3.7).

Таблиця 3.7

Диференційовані ставки податку на нерухоме майно

Загальна площа об'єкта нерухомості	Ставка податку від вартості об'єкта нерухомості з метою оподаткування
Менше, ніж 50 кв. м	0,000%
50 – 150 кв. м	0,001%
Більше, ніж 150 кв. м	0,002%

Джерело: розраховано автором на прикладі квартири та приватного будинку.

Крім технічних факторів, що впливають на вартість нерухомого майна, існують також соціальні фактори, які теж можуть змінювати як вартість нерухомого майна, так і величину податку на нього. Зокрема, це:

1. Регулювання капіталізації нерухомості. Проблема забезпечення житлом була і залишається в Україні однією з найбільш гострих соціальних проблем. Сьогодні в черзі на отримання нового житла перебувають майже 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. Актуальним та гострим питанням, що перешкоджає вирішенню житлової проблеми, є різке зростання цін на житло впродовж останніх кількох років. В окремих регіонах України вони вже перевищили аналогічні показники багатьох європейських країн при набагато гіршій якості вітчизняних квартир.

Відповідно до теорії капіталізації майнових податків, податок, що справляється з нерухомості, зменшує її прибутковість, тобто він приводить до зниження вартості. Отже, податок на нерухоме майно сприятиме обмеженню спекулятивних доходів, зниженню цін і за таких обставин збільшенню попиту тих верств населення, які на цей час не можуть вийти на ринок та придбати для себе житло.

2. Обмеження споживання. Податок на нерухоме майно обмежить споживання не всіх верств населення, а лише певної частки – спекулянтів нерухомістю, які зараз утримують високі ціни на розбалансованому ринку. Споживання пересічних громадян, що мають нерухомість незначної площі та вартості, не постраждає.

3. База оподаткування. Використати показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, які розраховуються Міністерством регіонального розвитку та будівництва України. Ставки податку на нерухоме майно, на нашу думку, мають бути диференційованими на рівні 0,001-0,002% від бази оподаткування.

Таким чином, основними аспектами концепції оподаткування нерухомості є такі: по-перше, об'єктом оподаткування має бути нерухомість, відмінна від земельної ділянки, будівлі, споруди, житлові будинки, квартири; по-друге, суб'єктом оподаткування мають виступати як фізичні, так і юридичні особи, при цьому всі вони повинні бути власниками, а не користувачами; по-третє, база оподаткування нерухомості, відмінної від земельної ділянки, має бути подібною до бази стягнення плати за землю. На нашу думку, ставку податку на нерухомість фізичних осіб доцільно встановити на рівні від 0,001% до 0,002% від бази оподаткування. Податкові пільги слід надавати винятково адресно за рішеннями місцевих органів влади щодо однокімнатних квартир та приватних будинків загальною площею до 50 кв. м.

Що стосується оцінювання об'єктів нерухомості, то на державному рівні необхідно прийняти Методику оцінювання об'єктів нерухомості з метою оподаткування, що міститиме принципи, формули і методи оцінювання, а на

місцевому рівні – Положення про оцінювання, які розроблені на базі методики та відображають стан ринку нерухомості цього регіону. З метою реалізації принципу відповідності бази оподаткування реальній вартості об'єктів нерухомості потрібно проводити переоцінку об'єктів нерухомості через 3–5 років, що відповідає світовій практиці.

Визнаючи ефективність, прозорість та справедливість розрахунку податку на основі ринкової вартості, вважаємо, що за сучасних умов Україна не має необхідної бази для його справляння. Встановлення ставки податку на основі вартісної оцінки майна потребує поступового реформування системи оподаткування нерухомості, що передбачає коригування діючого механізму оподаткування нерухомості, формування кадастру нерухомості, створення державного кадастрового органу, встановлення ставки податку на основі вартісної оцінки майна, досягнення необхідного рівня платоспроможності та податкової дисципліни громадян. Тому доцільним є поетапний процес реформування системи оподаткування шляхом поступового переходу від площі об'єкта як бази нарахування податку до вартості об'єкта нерухомості.

Використання вартості нерухомості, як бази оподаткування повинно передбачати паралельне застосування вагових коригуючих коефіцієнтів, до яких можна віднести коефіцієнти, які враховують кількість населення та тип населеного пункту, місце розташування нерухомості в межах населеного пункту, її функціональні та фізичні характеристики, соціальний стан платників податків, їх платоспроможність тощо.

3.3. Науково-методичні підходи до прогнозування податкових надходжень від нерухомості для нарощування фінансово-ресурсного потенціалу регіону

Місцеве оподаткування набуває дедалі більшого значення у розв'язанні стратегічних завдань щодо посилення фінансової спроможності органів місцевого самоврядування, а місцеві податки та збори повинні стати надійним

інструментом регулювання економічного розвитку територій. Правомірність закріплення податку на нерухоме майно (нерухомість) на місцевому рівні обумовлена стабільністю надходжень від даного податку, рівномірністю розподілення та низькою мобільністю бази оподаткування, що зменшує можливість ухилення від його сплати (навіть за різних ставок і у різних місцях), можливістю органів місцевого самоврядування впливати на її розмір. У зв'язку з цим повноваження щодо оцінки вартості податку на нерухомість повинні бути зосереджені на місцевому рівні, а державні органи влади повинні надавати лише технічну допомогу водночас, якщо алгоритм справляння даного податку буде правильно побудований, то адмініструвати його буде не важко.

Податок на нерухоме майно відіграє важливу роль в наповненні доходів місцевих бюджетів, проте у перші роки після запровадження податку на нерухомість в Україні постала низка проблем, до основних із яких слід віднести:

- недостатню готовність і відпрацьованість відповідних реєстрів власності (зокрема, держреєстру речових прав на нерухоме майно);
- недосконалість діючої системи реєстрації та оцінки нерухомого майна (кадастрова оцінка не відображає реальної вартості об'єкта нерухомості);
- неефективність діючого підходу до формування бази оподаткування (встановлення залежності від площі об'єкта, а не від його оціночної вартості);
- відсутність єдності в підходах до оподаткування нерухомості (будинки та земельні ділянки, на яких вони розташовані, оподатковуються окремо);
- відсутність оподаткування комерційної (нежитлової) нерухомості;
- відсутність системності при оподаткуванні доходів від використання нерухомості (від оренди, від продажу, передачі у спадщину тощо).

Для того, щоб організувати оподаткування нерухомості найбільш раціональним чином потрібно наблизити вітчизняне податкове законодавства до діючих систем оподаткування розвинутих країн. По-перше, у більшості країн світу базою оподаткування є ринкова вартість нерухомості. Правомірною є думка, що податок на нерухомість повинен забезпечувати достатній і стійкий рівень надходження у місцеві бюджети, оскільки саме нерухоме майно є

найбільш стабільним об'єктом оподаткування порівняно з іншими видами активів чи прибутків. Саме оцінка нерухомості для оподаткування за її ринковою вартістю веде до зростання податків на більш дорогі будівлі та землю, що стимулює їх раціональне використання, примушуючи тих власників, які використовують нерухомість неефективно, передавати в руки тих, хто зможе використовувати її з найбільшою вигодою. Відтак, нами пропонується планування надходжень від податку на нерухомість з обліком загальної площі та ринкової вартості майна в Україні, Запорізькій області та м. Мелітополю на 2016 р. Розглянемо приватний житловий фонд однокімнатних квартир міських та сільських поселень в Україні станом на 1 січня 2016 року для прогнозування податкових надходжень з нерухомості (табл. 3.8).

Таблиця 3.8

Огляд приватного житлового фонду однокімнатних квартир у міських та сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р.*

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.
	міські поселення			сільські поселення			
Україна	2136972	69888038	32,7	772730	29534384	37,9	0
АР Крим	115472	3759815	32,6	31019	1018553	32,9	0
Вінницька область	57211	2031029	35,5	47637	1926846	40,4	0
Дніпропетровська область	204255	6449787	31,6	34259	1239346	36,2	0
Житомирська область	65848	2242353	34,1	35292	1374521	38,9	0
Закарпатська область	39421	1488010	37,8	26652	1095260	41,1	0
Запорізька область	94989	3023504	31,8	15543	541247	34,8	0
Івано-Франківська область	51029	1829340	35,9	45466	1774462	39,0	0
Київська область	75827	2652689	34,9	51199	1960437	38,3	0
Кіровоградська область	64436	1841006	28,6	24288	888801	36,6	0
Львівська область	117527	3975332	33,8	51377	2041420	39,7	0
Миколаївська область	65878	2188513	33,2	15337	549869	35,9	0
Одеська область	132119	4301284	32,6	21510	829688	38,6	0
Полтавська область	86462	2752450	31,8	58817	2231360	37,9	0
Рівненська область	36358	1216767	33,5	25136	1017802	40,5	0
Сумська область	85291	2671070	31,3	37006	1388152	37,5	0
Тернопільська область	30632	1125897	36,8	17328	636710	36,7	0
Харківська область	245489	7543608	30,7	42505	1371282	32,3	0
Херсонська область	48602	1742464	35,9	4626	157927	34,1	0
Хмельницька область	51885	1574343	30,3	19095	718419	37,6	0
Черкаська область	62786	1946673	31,0	37280	1398803	37,5	0
Чернівецька область	29007	1072496	36,9	30598	1286941	42,1	0
Чернігівська область	61988	2055083	33,2	69144	2793964	40,4	0
м. Київ	248756	8426249	33,9	–	–	–	0
м. Севастополь	34345	960633	27,9	564	17203	30,5	0

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

*Без урахування зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Як видно, приватний житловий фонд однокімнатних квартир у міських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 22,1% від загальної кількості квартир. Середній розмір однокімнатної квартири загальної площі дорівнює 32,7 кв. м. Приватний житловий фонд однокімнатних квартир у сільських поселеннях у його структурі становить 12,9% від загальної кількості квартир. Середній розмір однокімнатної квартири загальної площі дорівнює 37,8 кв. м. У методиці, яку ми запропонували, однокімнатні квартири обкладатимуться 0% податку на нерухоме майно, тому що, згідно з нормативами, 13,65 кв. м площі має припадати на одну особу. Розглянемо приватний житловий фонд двокімнатних квартир у міських та сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р. (табл. 3.9).

Таблиця 3.9

Огляд приватного житлового фонду двокімнатних квартир у міських та сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р.*

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.
1	2	3	4 = 3/2	5 = 3 · 8,48 грн.	6	7	8 = 7/6	9 = 7 · 8,48 грн.
міські поселення					сільські поселення			
Україна	3572727	171564002	47,5	1454862737	2106066	107280100	50,6	909735248
АР Крим	181103	8457184	46,7	71716920,32	103650	4628986	44,7	39253801,28
Вінницька область	90263	4296507	47,6	36434379,36	156136	8148598	52,2	69100111,04
Волинська область	56547	2712161	47,9	22999125,28	47784	2581810	54,0	21893748,80
Дніпропетровська обл.	455513	21017216	46,1	178225991,70	86805	4086595	47,1	34654325,60
Житомирська область	104235	4963385	47,6	42089504,80	101891	5229630	51,3	44347262,40
Закарпатська область	61092	3613952	59,2	30646312,96	80846	5188482	64,9	43998327,36
Запорізька область	200827	9395062	46,8	79670125,76	53813	2537965	47,2	21521943,20
Івано-Франківська обл.	77131	4277377	55,5	36272156,96	107704	6276035	58,3	53220776,80
Київська область	128966	6533546	50,7	55404470,08	114771	5910758	51,5	50123227,84
Кіровоградська обл.	127645	5473243	42,9	46413100,64	86706	4153059	47,9	35217940,32
Львівська область	186680	9353837	50,1	79320537,76	129978	7129553	54,9	60458609,44
Миколаївська область	121149	5604968	46,3	47530128,64	68500	3344239	48,8	28359146,72
Одеська область	193592	9651967	49,9	81848680,16	124947	6483359	51,9	54978884,32
Полтавська область	153149	7026262	45,9	59582701,76	109032	5163166	47,4	43783647,68
Рівненська область	54029	2631163	48,7	22312262,24	56511	2988671	52,9	25343930,08
Сумська область	113786	5318394	46,7	45099981,12	79422	3736582	47,1	31686215,36
Тернопільська обл.	56189	3232787	57,5	27414033,76	87900	4601532	52,4	39020991,36
Харківська область	317016	14562058	45,9	123486251,80	78602	3455205	43,9	29300138,40
Херсонська область	94413	4443080	47,1	37677318,40	38182	1816924	47,6	15407515,52
Хмельницька область	93685	4399809	46,9	37310380,32	90270	4505384	49,9	38205656,32
Черкаська область	102741	4754494	46,3	40318109,12	102506	5056693	49,3	42880756,64
Чернівецька область	53068	2798369	52,7	23730169,12	76930	4041918	52,5	34275464,64
Чернігівська область	98233	4474752	45,5	37945896,96	119562	6043960	50,6	51252780,80
м. Київ	385927	19835065	51,4	168201351,20	–	–	–	–
м. Севастополь	65748	2737364	41,6	23212846,72	3618	170996	47,2	1450046,08

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

*Без урахування зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Як видно, приватний житловий фонд двокімнатних квартир у міських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 37,8% від загальної кількості квартир. Середній розмір двокімнатної квартири загальної площі дорівнює 47,5 кв. м. Приватний житловий фонд двокімнатних квартир у сільських поселеннях становить 34,9% від загальної кількості квартир. Середній розмір загальної площі двокімнатної квартири дорівнює 50,6 кв. м.

Розглянемо приватний житловий фонд трикімнатних квартир у міських і сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р. (табл. 3.10).

Таблиця 3.10

Огляд приватного житлового фонду трикімнатних квартир у міських та сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р.*

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.
1	2	3	4 = 3/2	5 = 3·8,48 грн.	6	7	8 = 7/6	9 = 7·8,48 грн.
	міські поселення				сільські поселення			
Україна	3044696	194928899	62,9	1652997064,00	1976513	128885536	64,5	1092949345,00
АР Крим	131625	8250355	62,8	69963010,40	81710	4616164	64,3	39145070,72
Вінницька область	87430	5324477	60,9	45151564,96	152792	9975024	65,3	84588203,52
Волинська область	55669	3674303	66,0	31158089,44	57072	4144070	72,6	35141713,60
Дніпропетровська обл.	409787	24203770	59,1	205247969,60	94361	5564953	58,9	47190801,44
Житомирська область	111877	6820130	60,9	57834702,40	85418	5608537	65,7	47560393,76
Закарпатська область	39561	3382763	85,5	28685830,24	81514	6914442	84,8	58634468,16
Запорізька область	191332	11192439	58,5	94911882,72	78456	4551116	58,0	38593463,68
Івано-Франківська обл.	63218	4821689	76,2	40887922,72	84400	6700869	79,4	56823369,12
Київська область	125691	8989333	71,5	76229543,84	140175	9171996	65,4	77778526,08
Кіровоградська область	83630	5366848	64,2	45510871,04	54996	3286248	59,7	27867383,04
Львівська область	139052	9781425	70,3	82946484,00	117066	8800271	75,2	74626298,08
Миколаївська область	97597	6106536	62,6	51783425,28	51645	3140400	60,8	26630592,00
Одеська область	161519	10764029	66,6	91278965,92	107479	7067115	65,8	59929135,20
Полтавська область	111751	6576840	58,8	55771603,20	87772	5279364	60,2	44769006,72
Рівненська область	69072	4463679	64,6	37851997,92	66197	4538920	68,6	38490041,60
Сумська область	88724	5426119	61,2	46013489,12	55130	3263007	59,2	27670299,36
Тернопільська область	56738	3897114	68,7	33047526,72	79604	5488176	68,9	46539732,48
Харківська область	267816	16822978	62,8	142658853,40	86869	5110661	58,8	43338405,28
Херсонська область	111711	6446441	57,7	54665819,68	76992	4479696	58,2	37987822,08
Хмельницька область	94100	6186033	65,7	52457559,84	116245	7042304	60,6	59718737,92
Черкаська область	115925	6838122	58,9	57987274,56	107717	6488066	60,2	55018799,68
Чернівецька область	36077	2557427	70,9	21686980,96	56540	4017958	71,1	34072283,84
Чернігівська область	91416	5740834	62,8	48682272,32	55298	3569317	64,6	30267808,16
м. Київ	270489	19584448	72,4	166076119,00	—	—	—	—
м. Севастополь	32889	1710767	52,0	14507304,16	1065	66862	62,8	566989,76

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

*Без урахування зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Як видно, приватний житловий фонд трикімнатних квартир у міських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 32,9% від загальної кількості квартир. Середній розмір трикімнатної квартири

загальної площі дорівнює 62,9 кв. м. Приватний житловий фонд трикімнатних квартир у сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 33,5% від загальної кількості квартир. Середній розмір трикімнатної квартири загальної площі дорівнює 64,5 кв. м. Розглянемо приватний житловий фонд чотирикімнатних квартир у міських та сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р. (табл. 3.11).

Таблиця 3.11

Огляд приватного житлового фонду чотирикімнатних квартир у міських та сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р.*

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.
1	2	3	4 = 3/2	5 = 3·8,48 грн.	6	7	8 = 7/6	9 = 7·8,48 грн.
	міські поселення				сільські поселення			
Україна	567336	51009875	85,7	432563740,00	957605	79508868	82,2	674235200,60
АР Крим	14447	1487856	102,9	12617018,88	22762	1858167	81,6	15757256,16
Вінницька область	37334	2748320	73,6	23305753,60	74483	6164071	82,8	52271322,08
Волинська область	18495	1733197	93,7	14697510,56	39498	3463722	87,7	29372362,56
Дніпропетровська обл.	47665	3969184	83,3	33658680,32	41051	3089118	75,3	26195720,64
Житомирська область	13047	1195485	91,6	10137712,80	44867	3573355	79,6	30302050,40
Закарпатська область	5713	778813	136,3	6604334,24	39729	4346491	109,4	36858243,68
Запорізька область	39784	2930058	73,7	24846891,84	38800	2623345	67,6	22245965,60
Івано-Франківська обл.	10488	1109996	105,8	9412766,08	35777	3757016	105,0	31859495,68
Київська область	58526	6140973	104,9	52075451,04	77004	6592320	85,6	55902873,60
Кіровоградська область	6241	558338	89,5	4734706,24	21872	1621284	74,1	13748488,32
Львівська область	29882	2728066	91,3	23133999,68	46685	4681269	100,3	39697161,12
Миколаївська область	16798	1436402	85,5	12180688,96	16231	1273986	78,5	10803401,28
Одеська область	19708	1876628	95,2	15913805,44	51638	4421446	85,6	37493862,08
Полтавська область	20043	1620211	80,8	13739389,28	43212	3246204	75,1	27527809,92
Рівненська область	11106	1035832	93,3	8783855,36	55580	4686379	84,3	39740493,92
Сумська область	23512	1851077	78,7	15697132,96	24034	1785263	74,3	15139030,24
Тернопільська область	10255	1049098	102,3	8896351,04	40605	3602147	88,7	30546206,56
Харківська область	64832	5463579	84,3	46331149,92	42113	3116737	74,0	26429929,76
Херсонська область	22972	1728742	75,3	14659732,16	33351	2333241	69,9	19785883,68
Хмельницька область	16072	1467547	91,3	12444798,56	62611	4710503	75,2	39945065,44
Черкаська область	11203	1019813	91,0	8648014,24	55804	4198802	75,2	35605840,96
Чернівецька область	4476	589940	131,8	5002691,20	25905	2452578	94,7	20797861,44
Чернігівська область	14181	1151355	81,2	9763490,40	23603	1873540	79,4	15887619,20
м. Київ	38131	4723887	123,9	40058561,76	–	–	–	–
м. Севастополь	12425	615478	49,5	5219253,44	390	37884	97,2	321256,32

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

*Без урахування зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Як видно, приватний житловий фонд чотирикімнатних квартир у міських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 6,3% від загальної кількості квартир. Середній розмір чотирикімнатної квартири загальної площі дорівнює 85,7 кв. м. Приватний житловий фонд чотирикімнатних квартир у сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня

2016 р. у його структурі становить 16,08% від загальної кількості квартир. Середній розмір чотирикімнатної квартири загальної площі дорівнює 82,2 кв. м.

Розглянемо приватний житловий фонд п'ятикімнатних квартир у міських і сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р. (табл. 3.12).

Таблиця 3.12

Огляд приватного житлового фонду п'ятикімнатних квартир у міських та сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р.*

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.
1	2	3	4 = 3/2	5 = 3·8,48 грн.	6	7	8 = 7/6	9 = 7·8,48 грн.
	міські поселення				сільські поселення			
Україна	58934	8119593	131,8	68854148,64	111453	12997422	115,2	110218138,60
АР Крим	1604	327284	204,0	2775368,32	1710	241721	141,4	2049794,08
Вінницька область	1028	167301	162,7	0	7808	771957	98,9	6546195,36
Волинська область	505	81448	161,3	1418712,48	3893	478366	122,8	4056543,68
Дніпропетровська область	5626	615170	109,3	690679,04	4261	430087	100,9	3647137,76
Житомирська область	532	91637	172,3	5216641,60	4062	405502	99,8	3438656,96
Закарпатська область	1177	231548	196,7	777081,76	4454	676688	151,9	5738314,24
Запорізька область	4255	457603	107,6	1963527,04	3483	308304	88,5	2614417,92
Івано-Франківська обл.	2962	479500	161,9	3880473,44	3799	598402	157,5	5074448,96
Київська область	5908	849505	143,8	4066160	13514	1833342	135,7	15546740,16
Кіровоградська область	362	55360	152,9	7203802,40	2214	225159	101,7	1909348,32
Львівська область	4003	654395	163,5	469452,80	6155	1055672	171,5	8952098,56
Миколаївська область	853	132928	155,8	5549269,60	1850	192317	103,9	1630848,16
Одеська область	5814	729259	125,4	1127229,44	10859	1242759	114,4	10538596,32
Полтавська область	873	148781	170,4	6184116,32	4281	401788	93,9	3407162,24
Рівненська область	1125	196765	174,9	1261662,88	5233	598489	114,4	5075186,72
Сумська область	2355	334525	142,1	1668567,20	2151	222517	103,5	1886944,16
Тернопільська область	1074	191753	178,5	2836772,00	3855	479459	124,4	4065812,32
Харківська область	5531	704635	127,4	1626065,44	4042	419806	103,9	3559954,88
Херсонська область	2442	245552	100,6	5975304,80	1526	163545	107,2	1386861,60
Хмельницька область	2761	366491	132,7	2082280,96	8266	775557	93,8	6576723,36
Черкаська область	658	98781	150,1	3107843,68	7247	676574	93,4	5737347,52
Чернівецька область	1083	196570	181,5	837662,88	4754	592780	124,7	5026774,40
Чернігівська область	664	100544	151,4	1666913,60	2010	203351	101,2	1724416,48
м. Київ	3180	485856	152,8	852613,12	—	—	—	—
м. Севастополь	2559	176402	68,9	4120058,88	26	3280	126,1	27814,40

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

*Без урахування зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Як видно, приватний житловий фонд п'ятикімнатних квартир у міських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 0,6% від загальної кількості квартир. Середній розмір п'ятикімнатної квартири загальної площі дорівнює 131,8 кв. м. Приватний житловий фонд п'ятикімнатних квартир у сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 1,88% від загальної кількості квартир.

Середній розмір п'ятикімнатної квартири загальної площі дорівнює 115,2 кв. м.

Розглянемо приватний житловий фонд шестикімнатних та більше квартир у міських і сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р. (табл. 3.13).

Таблиця 3.13

Огляд приватного житлового фонду шестикімнатних і більше квартир у міських та сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р.*

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.
1	2	3	4 = 3/2	5 = 3·8,48 грн.	6	7	8 = 7/6	9 = 7·8,48 грн.
	міські поселення				сільські поселення			
Україна	29239	6301522	212,9	53436906,56	35789	6969589	190,3	59102114,72
АР Крим	1536	542925	353,5	4604004,00	706	194938	276,1	1653074,24
Вінницька область	492	122048	248,1	1034967,04	1050	152012	144,8	1289061,76
Волинська область	246	56501	229,7	479128,48	1164	224373	192,8	1902683,04
Дніпропетровська область	1846	365159	197,8	3096548,32	1240	175361	141,4	1487061,28
Житомирська область	230	56606	246,1	480018,88	769	124611	162,0	1056701,28
Закарпатська область	781	177317	227,1	1503648,16	1315	270883	205,9	2297087,84
Запорізька область	1582	293083	185,3	2485343,84	1024	127979	124,9	1085261,92
Івано-Франківська область	1476	345322	233,9	2928330,56	1971	444992	225,8	3773532,16
Київська область	2166	590694	272,7	5009085,12	5798	1676905	289,2	14220154,40
Кіровоградська область	221	50082	226,6	424695,36	627	85605	136,5	725930,40
Львівська область	2686	613712	228,5	5204277,76	3638	845674	232,5	7171315,52
Миколаївська область	306	71389	233,3	605378,72	433	63933	147,6	542151,84
Одеська область	3654	597682	163,6	5068343,36	4775	698325	146,2	5921796,00
Полтавська область	325	86168	265,1	730704,64	1073	137619	128,3	1167009,12
Рівненська область	369	85320	231,2	723513,60	1221	202061	165,5	1713477,28
Сумська область	637	133363	209,4	1130918,24	563	83350	148,1	706808,00
Тернопільська область	701	176241	251,4	1494523,68	1566	322361	205,9	2733621,28
Харківська область	2331	501059	214,9	4248980,32	999	155717	155,9	1320480,16
Херсонська область	973	127245	130,8	1079037,60	563	157349	279,5	1334319,52
Хмельницька область	565	139779	247,4	1185325,92	1516	199631	131,7	1692870,88
Черкаська область	260	60348	232,1	511751,04	943	119342	126,6	1012020,16
Чернівецька область	879	205350	233,6	1741368,00	2361	436354	184,8	3700281,92
Чернігівська область	411	78619	191,3	666689,12	457	66436	145,4	563377,28
м. Київ	1536	274702	178,8	2329472,96	–	–	–	–
м. Севастополь	3030	550808	181,8	4670851,84	17	3778	222,2	32037,44

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних [232].

*Без урахування зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Як видно, приватний житловий фонд шестикімнатних і більше квартир у міських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 0,3% від загальної кількості квартир. Середній розмір шестикімнатної квартири загальної площі дорівнює 212,9 кв. м. Приватний житловий фонд шестикімнатних та більше квартир у сільських поселеннях в Україні за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 0,6% від загальної кількості

квартир. Середній розмір шестикімнатної квартири загальної площі дорівнює 190,3 кв. м. Розглянемо приватний житловий фонд однокімнатних квартир у міських і сільських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р. (табл. 3.14).

Таблиця 3.14

Огляд приватного житлового фонду однокімнатних квартир у міських та сільських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р.

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.
	міські поселення				сільські поселення			
Запорізька область	94989	3023504	31,8	0	15543	541247	34,8	–
м. Запоріжжя	54140	1706434	31,5	0	–	–	–	–
м. Бердянськ	9614	301312	31,3	0	143	5263	36,8	–
м. Енергодар	2765	99339	35,9	0	–	–	–	–
м. Мелітополь	10080	338349	33,6	0	–	–	–	–
м. Токмак	2698	78705	29,2	0	–	–	–	–
	райони							
Бердянський	35	1412	40,4	0	658	25907	39,4	0
Василівський	2353	76281	32,4	0	1451	53137	36,6	0
Великобілозерський	–	–	–	0	40	1361	34,0	0
Веселівський	624	24361	39,1	0	270	10269	38,0	0
Вільнянський	1167	34827	29,8	0	1260	43891	34,8	0
Гуляйпільський	1248	47129	37,8	0	468	17590	37,6	0
Запорізький	846	18219	21,5	0	1423	47690	33,5	0
К.-Дніпровський	578	13299	23,0	0	555	15945	28,7	0
Куйбишевський	282	9200	32,6	0	758	25593	33,8	0
Мелітопольський	254	8614	33,9	0	2518	80984	32,2	0
Михайлівський	1027	33263	32,4	0	331	11202	33,8	0
Новомиколаївський	429	14463	33,7	0	358	11835	33,1	0
Оріхівський	2086	78023	37,4	0	1635	58762	35,9	0
Пологівський	1546	45537	29,5	0	266	11466	43,1	0
Приазовський	473	19366	40,9	0	291	8790	30,2	0
Приморський	638	15222	23,9	0	569	19789	34,8	0
Розівський	86	2938	34,2	0	437	15591	35,7	0
Токмацький	771	18728	24,3	0	812	29621	36,5	0
Чернігівський	550	16162	29,4	0	643	25317	39,4	0
Якимівський	699	22321	31,9	0	657	21244	32,3	0

Джерело: систематизовано, розраховано та складено автором на основі даних [232].

Як видно, приватний житловий фонд однокімнатних квартир міських поселень в Запорізькій області станом на 1 січня 2016 року складає 17,8 % від загальної кількості квартир, середній розмір однокімнатної квартири по Запорізькій області загальної площі складає у середньому 31,8 кв. м по м. Мелітополю 33,6 кв. м. Приватний житловий фонд однокімнатних квартир сільських поселень в Запорізькій області станом на 1 січня 2016 року складає

8,1% від загальної кількості квартир, середній розмір загальної площі однокімнатної квартири у Запорізькій області складає у середньому 34,8 кв. м по м. Мелітополю 36,6 кв. м Мелітопольський район 43 кв. м. У запропонованій нами моделі однокімнатні квартири обкладатимуться 0% податку на нерухомість, тому що згідно нормативів (ЖК ст.47) 13,65 кв. м площі повинно припадати на одну особу. Приватний житловий фонд двокімнатних квартир міських та сільських поселень в Запорізькій області станом на 1 січня 2016 року наведено у таблиці 3.15.

Таблиця 3.15

Огляд приватного житлового фонду двокімнатних квартир у міських та сільських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р.

	кількість квартир	загальна площа кв.м	середній розмір квартири, кв. м загальної площі	податкові надходження (грн)	кількість квартир	загальна площа в.м	середній розмір квартири, кв. м. загальної площі	
	міські поселення				сільські поселення			
Запорізька область	94989	3023504	31,8	0	15543	541247	34,8	
м. Запоріжжя	54140	1706434	31,5	0	-	-	-	
м. Бердянськ	9614	301312	31,3	0	143	5263	36,8	
м. Енергодар	2765	99339	35,9	0	-	-	-	
м. Мелітополь	10080	338349	33,6	0	-	-	-	
м. Токмак	2698	78705	29,2	0	-	-	-	
	райони							
Бердянський	35	1412	40,4	0	658	25907	39,4	
Василівський	2353	76281	32,4	0	1451	53137	36,6	
Великобілозерський	-	-	-	0	40	1361	34,0	
Веселівський	624	24361	39,1	0	270	10269	38,0	
Вільнянський	1167	34827	29,8	0	1260	43891	34,8	
Гуляйпільський	1248	47129	37,8	0	468	17590	37,6	
Запорізький	846	18219	21,5	0	1423	47690	33,5	
К-Дніпровський	578	13299	23	0	555	15945	28,7	
Куйбишевський	282	9200	32,6	0	758	25593	33,8	
Мелітопольський	254	8614	33,9	0	2518	80984	32,2	
Михайлівський	1027	33263	32,4	0	331	11202	33,8	
Новомиколаївський	429	14463	33,7	0	358	11835	33,1	
Оріхівський	2086	78023	37,4	0	1635	58762	35,9	
Пологівський	1546	45537	29,5	0	266	11466	43,1	
Приазовський	473	19366	40,9	0	291	8790	30,2	
Приморський	638	15222	23,9	0	569	19789	34,8	
Розівський	86	2938	34,2	0	437	15591	35,7	
Токмацький	771	18728	24,3	0	812	29621	36,5	
Чернігівський	550	16162	29,4	0	643	25317	39,4	
Якимівський	699	22321	31,9	0	657	21244	32,3	

Джерело: систематизовано, розраховано та складено автором на основі даних [232].

Як видно, приватний житловий фонд двокімнатних квартир у міських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 17,8% від загальної кількості квартир. Середній розмір двокімнатної

квартири загальної площі в Запорізькій області дорівнює 46,8 кв. м, у Мелітопольському районі – 50,2 кв. м, в м. Мелітополі – 46,7 кв. м.

Приватний житловий фонд двокімнатних квартир у сільських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 28,2% від загальної кількості квартир. Середній розмір двокімнатної квартири загальної площі в Запорізькій області дорівнює 47,2 кв. м, у Мелітопольському районі – 45,4 кв. м. У запропонованій моделі двокімнатні квартири обкладатимуться 0% податку на нерухомість. Розглянемо приватний житловий фонд трикімнатних квартир у міських і сільських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р. (табл. 3.16).

Таблиця 3.16

Огляд приватного житлового фонду трикімнатних квартир у міських та сільських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р.

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.
	міські поселення				сільські поселення			
1	2	3	4 = 3/2	5 = 3 · 8,22 грн.	6	7	8 = 7/6	9 = 7 · 8,22грн.
Запорізька область	191332	11192439	58,5	92001848,58	78456	4551116	58,0	37410173,52
м. Запоріжжя	86684	5456485	62,9	44852306,70	–	–	–	–
м. Бердянськ	14380	790578	54,9	6498551,16	696	40269	57,9	331011,18
м. Енергодар	5515	371131	67,3	3050696,82	–	–	–	–
м. Мелітополь	23783	1401451	58,9	11519927,22	–	–	–	–
м. Токмак	7848	407617	51,9	3350611,74	–	–	–	–
	райони							
Бердянський	1275	57039	44,7	468860,58	5632	332748	59,1	2735188,56
Василівський	6025	319451	53,0	2625887,22	5945	357283	60,1	2936866,26
Великобілозерський	–	–	–	–	2157	90922	42,2	747378,84
Веселівський	2273	110744	48,7	910315,68	2880	178459	61,9	1466932,98
Вільнянський	2669	139862	52,4	1149665,64	4986	295844	59,3	2431837,68
Гуляйпільський	3790	194318	51,3	1597293,96	2814	156165	55,5	1283676,30
Запорізький	2596	152530	58,8	1253796,60	6680	425400	63,7	3496788,00
К.-Дніпровський	3703	197525	53,4	1623655,50	5544	283263	51,1	2328421,86
Куйбишевський	3672	168841	45,9	1387873,02	3332	192640	57,8	1583500,80
Мелітопольський	248	15019	60,6	123456,18	7051	459088	65,1	3773703,36
Михайлівський	4358	244892	56,2	2013012,24	2292	128819	56,2	1058892,18
Новомиколаївський	1085	51735	47,7	425261,70	2052	108634	52,9	892971,48
Оріхівський	4055	206095	50,8	1694100,90	4782	279826	58,5	2300169,72
Пологівський	4949	246717	49,9	2028013,74	4051	191629	47,3	1575190,38
Приазовський	1917	101953	53,2	838053,66	3454	195348	56,6	1605760,56
Приморський	1612	98865	61,3	812670,30	3928	246810	62,8	2028778,20
Розівський	1614	74602	46,2	613228,44	1376	77985	56,7	641036,70
Токмацький	1254	55469	44,2	455955,18	3323	208644	62,8	1715053,68
Чернігівський	1659	102032	61,5	838703,04	2067	108505	52,5	891911,10
Якимівський	4368	227488	52,1	1869951,36	3414	192835	56,5	1585103,70

Джерело: систематизовано, розраховано та складено автором на основі даних [232].

Як видно, приватний житловий фонд трикімнатних квартир у міських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 35,9% від загальної кількості квартир. Середній розмір трикімнатної квартири загальної площі в Запорізькій області дорівнює 58,5 кв. м, у Мелітопольському районі – 60,6 кв. м, в м. Мелітополі – 58,9 кв. м. Приватний житловий фонд трикімнатних квартир у сільських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 41,1% від загальної кількості квартир. Середній розмір трикімнатної квартири загальної площі в Запорізькій області дорівнює 58 кв. м, у Мелітопольському районі – 47,3 кв. м., у м. Мелітополь – 58,9 кв. м. Розглянемо приватний житловий фонд чотирикімнатних квартир у міських та сільських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р. (табл. 3.17).

Таблиця 3.17

Огляд приватного житлового фонду чотирикімнатних квартир у міських та сільських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р.

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.
	міські поселення				сільські поселення			
1	2	3	4 = 3/2	5 = 3 · 8,22 грн.	6	7	8 = 7/6	9 = 7 · 8,22 грн.
Запорізька область	39784	2930058	73,7	24085076,76	38800	2623345	67,6	21563895,90
м. Запоріжжя	18463	1377163	74,6	11320279,86	–	–	–	–
м. Бердянськ	5243	268692	51,3	2208648,24	266	18126	68,1	148995,72
м. Енергодар	343	29409	85,7	241741,98	–	–	–	–
м. Мелітополь	7266	660691	90,9	5430880,02	–	–	–	–
м. Токмак	454	36986	81,5	304024,92	–	–	–	–
	райони							
Бердянський	53	2616	49,4	21503,52	2919	221225	75,8	1818469,50
Василівський	804	65394	81,3	537538,68	1867	134713	72,2	1107340,86
Великобілозерський	–	–	–	–	601	30690	51,1	252271,80
Веселівський	189	18806	99,5	154585,32	486	36506	75,1	300079,32
Вільнянський	1104	70612	63,9	580430,64	2921	210095	71,9	1726980,90
Гуляйпільський	226	17628	78,0	144902,16	1789	113269	63,3	931071,18
Запорізький	970	57341	59,1	471343,02	3390	291541	86,0	2396467,02
К.-Дніпровський	1619	102357	63,2	841374,54	4429	236807	53,5	1946553,54
Куйбишевський	280	15022	53,7	123480,84	677	47073	69,5	386940,06
Мелітопольський	26	2462	94,7	20237,64	3471	263010	75,8	2161942,20
Михайлівський	509	43502	85,5	357586,44	1704	114098	66,9	937885,56
Новомиколаївський	425	27255	64,1	224036,10	578	37794	65,4	310666,68
Оріхівський	187	15525	83,0	127615,50	1600	112437	70,3	924232,14
Пологівський	314	21648	68,9	177946,56	4003	181133	45,3	1488913,26
Приазовський	128	10381	81,1	85331,82	2283	165169	72,4	1357689,18
Приморський	719	50770	70,6	417329,40	2036	154656	75,9	1271272,32
Розівський	140	7476	53,4	61452,72	294	21060	71,6	173113,20
Токмацький	29	2477	85,4	20360,94	996	74162	74,5	609611,64
Чернігівський	46	3984	86,6	32748,48	888	56604	63,7	465284,88
Якимівський	247	21861	88,5	179697,42	1602	103177	64,4	848114,94

Як видно, приватний житловий фонд чотирикімнатних квартир у міських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 7,5% від загальної кількості квартир. Середній розмір чотирикімнатної квартири загальної площі в Запорізькій області дорівнює 73,7 кв. м, у Мелітопольському районі – 94,7 кв. м, в м. Мелітополі – 90,9 кв. м.

Приватний житловий фонд чотирикімнатних квартир у сільських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 20,3% від загальної кількості квартир. Середній розмір чотирикімнатної квартири загальної площі в Запорізькій області дорівнює 67,6 кв. м, у Мелітопольському районі – 45,3 кв. м., у м. Мелітополь – 72,2 кв. м. Розглянемо приватний житловий фонд п'ятикімнатних квартир (табл. 3.18).

Таблиця 3.18

Огляд приватного житлового фонду п'ятикімнатних квартир у міських та сільських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р.

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.
	міські поселення				сільські поселення			
1	2	3	4 = 3/2	5 = 3 · 8,22 грн.	6	7	8 = 7/6	9 = 7 · 8,22 грн.
Запорізька область	4255	457603	107,6	3761496,66	3483	308304	88,5	2534258,88
м. Запоріжжя	2454	267547	109,0	2199236,34	–	–	–	–
м. Бердянськ	83	14086	169,7	115786,92	54	4523	83,8	37179,06
м. Енергодар	15	3400	226,7	27948,00	–	–	–	–
м. Мелітополь	141	20159	142,9	165706,98	–	–	–	–
м. Токмак	3	366	122,0	3008,52	–	–	–	–
	райони							
Бердянський	–	–	–	–	74	6241	84,3	51301,02
Василівський	18	3612	200,7	29690,64	246	22318	90,7	183453,96
Великобілозерський	–	–	–	–	–	–	–	–
Веселівський	5	715	143,0	5877,30	33	2771	83,9	22777,62
Вільнянський	177	16070	90,8	132095,40	308	28875	93,8	237352,50
Гуляйпільський	53	4708	88,8	38699,76	177	11750	66,4	96585,00
Запорізький	539	45566	84,5	374552,52	148	36069	243,7	296487,18
К.-Дніпровський	140	15177	108,4	124754,94	356	31452	88,4	258535,44
Куйбишевський	43	5186	120,6	42628,92	68	5626	82,7	46245,72
Мелітопольський	1	115	115,0	945,30	215	22769	105,9	187161,18
Михайлівський	43	4649	108,1	38214,78	82	7827	95,5	64337,94
Новомиколаївський	5	604	120,8	4964,88	23	1348	58,6	11080,56
Оріхівський	33	4370	132,4	35921,40	126	10508	83,4	86375,76
Пологівський	23	2939	127,8	24158,58	165	10151	61,5	83441,22
Приазовський	8	1184	148,0	9732,48	737	56022	76,0	460500,84
Приморський	368	35137	95,5	288826,14	214	18540	86,7	152398,80
Розівський	3	521	173,7	4282,62	35	3123	89,2	25671,06
Токмацький	2	327	163,5	2687,94	69	6021	87,3	49492,62
Чернігівський	7	1007	143,9	8277,54	155	6714	43,3	55189,08
Якимівський	91	10158	111,6	83498,76	198	15656	79,1	128692,32

Джерело: систематизовано, розраховано та складено автором на основі даних [232].

Виходячи із даних табл. 3.18 відзначимо, приватний житловий фонд п'ятикімнатних квартир у міських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 0,8% від загальної кількості квартир. Середній розмір п'ятикімнатної квартири загальної площі в Запорізькій області дорівнює 107,6 кв. м, у Мелітопольському районі – 115 кв. м, в м. Мелітополі – 142,9 кв. м. Приватний житловий фонд п'ятикімнатних квартир у сільських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 1,8% від загальної кількості квартир. Середній розмір п'ятикімнатної квартири загальної площі в Запорізькій області дорівнює 88,5 кв. м, у Мелітопольському районі – 61,5 кв. м., у м. Мелітополь – 90,7 кв. м. Розглянемо приватний житловий фонд шестикімнатних та більше квартир (табл. 3.19).

Таблиця 3.19

Огляд приватного житлового фонду шестикімнатних квартир у міських та сільських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р.

	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.	Кількість квартир	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Податкові надходження, грн.
	міські поселення				сільські поселення			
1	2	3	4 = 3/2	5 = 3 · 8,22грн.	6	7	8 = 7/6	9 = 7 · 8,22 грн.
Запорізька область	1582	293083	185,3	2409142,26	1024	127979	124,9	1051987,38
м. Запоріжжя	871	184449	211,8	1516170,78	–	–	–	–
м. Бердянськ	74	21295	287,8	175044,90	11	1075	97,7	8836,50
м. Энергодар	7	2609	372,7	21445,98	–	–	–	–
м. Мелітополь	129	17176	133,2	141186,72	–	–	–	–
	райони							
Бердянський	–	–	–	–	20	3135	156,8	25769,70
Василівський	4	1161	290,3	9543,42	14	2119	151,4	17418,18
Великобілозерський	–	–	–	–	–	–	–	–
Веселівський	10	1365	136,5	11220,30	4	495	123,8	4068,90
Вільнянський	50	7348	146,9	60400,56	95	18031	189,8	148214,82
Гуляйпільський	6	1040	173,3	8548,80	3	204	68,0	1676,88
Запорізький	166	19266	116,1	158366,52	136	44802	329,4	368272,44
К.-Дніпровський	33	5167	156,6	42472,74	72	6552	91,0	53857,44
Куйбишевський	2	406	203,0	3337,32	7	802	114,6	6592,44
Мелітопольський	–	–	–	–	62	8429	135,9	69286,38
Михайлівський	11	1400	127,3	11508,00	7	772	110,3	6345,84
Новомиколаївський	–	–	–	–	–	–	–	–
Оріхівський	5	804	160,8	6608,88	29	2803	96,7	23040,66
Пологівський	6	1139	189,8	9362,58	4	1012	253,0	8318,64
Приазовський	1	220	220,0	1808,40	329	23888	72,6	196359,36
Приморський	160	16906	105,7	138967,32	29	3873	133,6	31836,06
Розівський	–	–	–	–	1	90	90,0	739,80
Токмацький	–	–	–	–	6	687	114,5	5647,14
Чернігівський	2	775	387,5	6370,50	180	7290	40,5	59923,80
Якимівський	45	10557	234,6	86778,54	15	1920	128,0	15782,40

Джерело: систематизовано, розраховано та складено автором на основі даних [232].

Принагідно зазначимо, приватний житловий фонд шестикімнатних і більше квартир у міських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 0,3% від загальної кількості квартир. Середній розмір шестикімнатної квартири загальної площі в Запорізькій області дорівнює 185,3 кв. м, в м. Мелітополі – 133,2 кв. м. Приватний житловий фонд шестикімнатних і більше квартир у сільських поселеннях у Запорізькій області за станом на 1 січня 2016 р. у його структурі становить 0,2% від загальної кількості квартир. Середній розмір шестикімнатної квартири загальної площі в Запорізькій області дорівнює 124,9 кв. м, у Мелітопольському районі – 135,9 кв. м.

Прогнозну оцінку обсягів податкових надходжень від квартир приватної власності та приватних будинків у м. Мелітополі на 2014–2016 рр. подано у додатку В. Таким чином, запланована сума податкового надходження до місцевого бюджету від квартир приватної власності житлового фонду в м. Мелітополі на 2015 р. становитиме 11 233 млн. грн., від приватних будинків – 5 318 млн. грн. На сьогодні місцеві податки і збори у структурі бюджету дорівнюють 8,8%. Якщо ж впровадити податок на нерухоме майно, то місцеві податки й збори становитимуть до 15% податкових надходжень у м. Мелітополі.

Прогнозну оцінку обсягу надходжень від податку на нерухомість у Запорізькій області та м. Мелітополі на 2017 р. подано у табл. 3.20.

Таблиця 3.20

Прогнозна оцінка обсягу надходжень з податку на нерухоме майно на 2017 р.

Адміністративно-територіальні одиниці	Надходження у міських поселеннях	Надходження у сільських поселеннях	Всього
Запорізька область*	122,258	62,560	184,818
м. Запоріжжя	59,888	–	59,888
Запорізький район	2,259	6,558	8,817
м. Мелітополь	17,138		17,138
Мелітопольський район	0,145	6,192	7,638

*Джерело: *розраховано автором.*

Місцеві податки і збори у бюджеті м. Мелітополя на 2015 р. склали 13,348 млн. грн., при адмініструванні у 2017 р. податку на нерухоме майно

бюджет може отримати на 17,138 млн. грн. більше, що у структурі складатиме 70 % від місцевих податків та зборів.

У контексті розвитку ринкової економіки значну увагу слід приділити розгляду питань фінансової діяльності держави щодо забезпечення населення житлом, котре є частиною первинних, базових життєвих потреб людини на рівні з харчуванням і одягом. Воно слугує також потужним стимулом розвитку не лише національної, а й регіональної економіки. Зокрема, в останній час особливої актуальності набуло питання фінансування будівництва житла, особливо для кожного регіону нашої держави. Нами представлена у додатку В концептуальна модель управління розвитком будівельної галузі.

Результати проведеного дослідження дають підстави зробити висновок, що для того, щоб побудувати 60-квартирний багатоповерховий будинок, потрібно два роки. Водночас, при прогнозуванні податкових надходжень до бюджету м. Мелітополя від податку на нерухомість визначено, що вони дорівнюватимуть майже 17,5 млн. грн. у разі використання правильного підходу він може стати однією з основних статей доходу бюджету міста.

Водночас на ринку нерухомості в Запорізькій області кардинальних змін не відбулося. Проте тривалі проблеми банківської системи в якомусь сенсі сприяють виживанню ринку житла, оскільки збільшують інвестиційну привабливість об'єктів нерухомості. Відтак, українці стають все більше вкладати заощадження в купівлю квартир, як надійний альтернативний шлях для вкладання грошей.

У цьому контексті зауважимо, що запровадження і подальший розвиток податку на нерухоме майно є значним позитивним кроком для розвитку місцевого самоврядування за умов децентралізації. Однак на сьогодні залишається ряд невирішених питань, щодо адміністрування та сплати податку на нерухоме майно, які потребують уваги й практичного вирішення в найближчий час. Зокрема для посилення фіскальної ефективності чинного механізму справляння податку на основі площі об'єкта податку на нерухоме майно необхідно:

– сформувати Державний реєстр речових прав на нерухоме майно на основі відомостей, які надходять від органів державної реєстрації прав на нерухоме майно, органів, що здійснюють реєстрацію місця проживання фізичних осіб та з баз даних БТІ для наявності повної інформації на більшість об'єктів нерухомості;

– запровадити базу оподаткування у формі оціночної вартості, визначеної суб'єктами оціночної діяльності за порівняльним методом оцінки, виходячи з ринкової вартості аналогічних об'єктів нерухомості;

– запровадити оподаткування будівель промисловості, зокрема виробничих корпусів, цехів, складських приміщень промислових підприємств з метою реалізації принципу соціальної справедливості, який полягає в установленні податків та зборів відповідно до платоспроможності платників податків.

Принагідно зазначимо, що з метою підвищення ефективності функціонування та розвитку будівельної галузі Запорізької області потрібно забезпечити її фінансово-економічну стійкість за рахунок підвищення частки індивідуальних власників житла. Відповідно до запропонованої моделі, управління здійснюватиметься шляхом оцінювання й моніторингу взаємопов'язаних чинників фінансово-економічної стійкості розвитку будівництва з урахуванням їхнього впливу на прогнозовані значення фіскальних надходжень від податку на нерухомість. При цьому зауважимо, що податок на нерухомість повинен трансформуватися у важливе джерело фінансово-ресурсного потенціалу органів місцевої влади та місцевого самоврядування і має спрямовуватись на інвестування будівельної галузі й оновлення житлового фонду місцевого значення.

Висновки до розділу 3

1. Узагальнення прикладних досліджень дало змогу встановити, що в наявній документації достовірно не відображені правові, економічні й фізичні характеристики об'єктів власності, їхнє призначення та використання. Крім цього, в результатах оцінювання не завжди показана реальна вартість об'єкта

майна. Аргументовано, що на державному рівні доцільно розробити науково обґрунтовану уніфіковану методику визначення (оцінювання) вартості об'єктів майна. Оскільки на сьогодні вона відсутня, автором запропоновано науково-методичний підхід до оподаткування нерухомості з урахуванням позитивного зарубіжного досвіду та використання діючих методик оцінювання вартості об'єктів нерухомості житлового призначення.

2. Створення в Україні ефективного порядку оподаткування нерухомого майна є одним із важливих напрямів реформування податкової системи, який передбачає реалізацію фіскального потенціалу оподаткування. Для досягнення цієї мети першочерговими є засоби оподаткування: встановлення як бази оподаткування загальної площі нерухомості; визначення неоподаткованого мінімуму площі квартири чи будинку; застосування диференційованої шкали оподаткування нерухомості залежно від площі; використання для врахування місця розташування нерухомості коефіцієнтів коригування.

3. Доведено, що доцільно розширити повноваження місцевих органів влади з метою збільшення матеріальних та фінансових ресурсів. Розвиток регіонів як мета регіональної політики передбачає активізацію механізмів стабільного розвитку й економічного зростання регіонів. На сучасному етапі децентралізації бюджетної системи України фінансова децентралізація є однією з передумов життєздатності економіки регіонів. Правомірність закріплення податку на нерухоме майно на місцевому рівні обумовлена стабільністю надходжень податку, рівномірністю розподілу та незначною мобільністю бази оподаткування, можливістю органів місцевого самоврядування впливати на її величину, що потребує розширення повноважень щодо оцінки вартості й ставок податку регіону органів державного управління.

4. Однією з найскладніших проблем є забезпечення житлом громадян, які потребують допомоги від держави. В умовах щорічного дефіциту бюджетних коштів для органів місцевого самоврядування є актуальним визначення напрямів та форм використання державних коштів для ефективного виконання завдань і функцій, зокрема забезпечення доступного житла для населення. Залучення

альтернативних джерел фінансування повинно стати ключовим аспектом діяльності регіональних органів державного управління.

5. Фінансово-бюджетна децентралізація як одна зі складових процесу управління здатна не тільки зберегти свій статус каналу перерозподілу коштів від бюджетів одного рівня до іншого, а й набути ознак механізму регулювання, спроможного реально впливати на регіональний розвиток, формувати фінансову самодостатність територіальних громад, оптимізувати процеси перерозподілу бюджетних ресурсів між територіями, активізувати місцевий економічний розвиток, забезпечувати населення територіальних громад суспільними послугами на законодавчо визначеному рівні, вирішувати соціальні проблеми.

6. Вирішення фінансових проблем регіональної політики є фундаментом забезпечення сталого економічного та соціального розвитку. Сьогодні питання децентралізації бюджетної системи України виходять на перший план, адже фінансова децентралізація є однією з фундаментальних умов незалежності та життєздатності органів місцевої влади. Економічне зростання багатьох країн відбувається разом зі зростанням значення регіонального фактора, фінансів місцевих органів влади у розв'язанні стратегічних завдань розвитку територій. Як наслідок у сучасному світі місцеве оподаткування набуває дедалі більшого значення, зокрема від надходжень податку на нерухоме майно.

7. Стратегічним вектором модернізації оподаткування майна та підвищення ефективності державного контролю за ним у контексті стимулювання економічного розвитку регіону повинно стати створення єдиного інформаційного середовища шляхом запровадження територіально розподіленої державної системи обліку майна, що дасть змогу забезпечити оперативний доступ до всієї наявної інформації про об'єкти оподаткування. Це сприятиме зниженню ризиків справляння та адміністрування податків на майно, зокрема ризиків, пов'язаних з оформленням активів і неповним урахуванням об'єктів нерухомості; ризиків щодо подвійного оподаткування; ризиків, пов'язаних із неспівставністю податкових баз ідентичних об'єктів нерухомого майна.

8. Запропоновано концептуальну модель управління розвитком

будівельної галузі, що полягає у забезпеченні її фінансово-економічної стійкості з метою підвищення ефективності функціонування та зменшення соціальної напруги в суспільстві за рахунок підвищення частки індивідуальних власників житла. Відповідно до поданої моделі, управління здійснюватиметься шляхом оцінювання й моніторингу взаємопов'язаних чинників фінансово-економічної стійкості розвитку будівництва з урахуванням їхнього впливу на прогнозовані значення фіскальних надходжень від податку на нерухомість. Останній повинен трансформуватися у важливе джерело фінансово-ресурсного потенціалу органів місцевої влади та місцевого самоврядування і має спрямовуватись на інвестування будівельної галузі й оновлення житлового фонду місцевого значення.

В умовах фінансової децентралізації удосконалення технології справляння податку на нерухоме майно дасть змогу збільшити фінансування житлового-комунального господарства в сегменті капітального будівництва об'єктів житла, що позитивно вплине на соціально-економічний розвиток регіону.

Основні положення третього розділу дисертації представлено автором у таких публікаціях: [6; 8; 9; 10; 15].

ВИСНОВКИ

Проведене в дисертації комплексне дослідження за обраною темою дає змогу вирішити важливе наукове завдання поглиблення теоретико-методичних і прикладних засад справляння податку на нерухоме майно з метою поліпшення реалізації його фіскального потенціалу та посилення стимулюючого впливу на економічний розвиток на рівні регіонів. За результатами наукових пошуків можна сформулювати низку висновків та узагальнень теоретичного, методичного та науково-практичного змісту, які характеризуються певною інноваційністю, а саме:

1. Соціально-економічна політика у сфері забезпечення добробуту громадян є пріоритетною, оскільки лише державні органи влади мають можливість обирати сценарії розвитку економіки, визначати обсяги соціального захисту населення та рівень податкового навантаження. З огляду на це у процесі формування суспільних правовідносин щодо податку на нерухоме майно доцільно одночасно дотримуватись таких нормативно-бюджетних принципів, як фіскальна достатність та економічна доцільність оподаткування. Констатовано, що для забезпечення синергетичного впливу податкових реформ на розвиток регіонів важливе значення має фінансова децентралізація, яка потребує як визначення умов для збереження та розширення податкової бази, так і збільшення можливостей мобілізації достатніх обсягів надходжень за рахунок адміністрування майнових податків. Дискурс про правомірність закріплення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за місцевими бюджетами охоплює та актуалізує питання стабільності надходжень податку, мобільності бази оподаткування, можливості органів місцевого самоврядування впливати на її величину, що потребує розширення повноважень виконавчих органів територіальних громад щодо оцінювання вартості об'єктів нерухомості та ставок відповідного податку.

2. У результаті оптимального поєднання та вмілого застосування інструментарію бюджетно-податкової політики державою фіскальний простір може забезпечувати формування та ефективного використання централізованих

фінансових ресурсів і позитивно впливати на соціально-економічний розвиток країни для досягнення добробуту та високої якості життя членів суспільства. У результаті дослідження сутності нерухомого майна встановлено, що воно є складним об'єктом оподаткування, тому увагу було акцентовано на доцільності розширення податкової бази та поглибленні прогресивності майнового оподаткування як практичного втілення ідеї посилення податкової справедливості з метою збільшення доходів місцевих бюджетів. Цьому сприятиме підвищення ефективності податкового адміністрування у сфері майнового оподаткування: поліпшення процедури реєстрації та обліку платників податків для здійснення дієвого податкового контролю; зростання якості надання податковими органами послуг платникам податків; спрощення й автоматизація адміністрування місцевих податків; удосконалення системи ризикоорієнтованого податкового контролю.

3. Для узгодження інтересів платників податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, й територіальних органів державної влади та місцевого самоврядування важливо дотримуватися диференційованого підходу до об'єктів оподаткування з урахуванням принципу «змін з позиції». На підставі дослідження доведено, що для оцінювання вартості майна з метою оподаткування доцільно застосовувати коригуючі коефіцієнти, які враховують район розміщення житлової нерухомості, віддаленість від центру, інтенсивність транспортного руху, якість побудови, технічний стан, тип будівельних конструкцій, дизайн, наявність додаткових приміщень тощо. Організаційно-правове забезпечення оцінювання об'єктів нерухомості потребує системного вирішення взаємопов'язаних завдань, до яких належать: ідентифікація об'єктів, які підлягають оцінюванню; визначення прав власності; вибір мети і методу проведення оцінювання; встановлення дати, на яку проводиться оцінювання. Не менш важливу роль в оподаткуванні нерухомості відіграє виокремлення науково обґрунтованих підходів щодо встановлення наявності об'єкта майна, що підлягає оподаткуванню, та ідентифікації приналежності цього об'єкта фізичній або юридичній особі, яка володіє правами на згадане майно, тобто визначення

платника податків. Побудовано модель визначення податкового потенціалу майнового оподаткування, що містить кількісну (обсяг податкових надходжень, які справляються до місцевих бюджетів) та якісні (соціально-економічні показники розвитку регіону) характеристики.

4. З'ясовано, на основі результатів дослідження практики формування податкових надходжень до місцевих бюджетів, що нині місцеві органи влади та самоврядування не володіють достатніми фінансовими ресурсами для організації управління економікою та соціальною сферою. Функціонуюча модель бюджетних відносин в Україні характеризується надмірною централізацією податкових надходжень, асиметрією між зобов'язаннями та доходами органів місцевого самоврядування. Зважаючи на це, питання оптимального розмежування податкових надходжень між бюджетами різних рівнів набувають особливої актуальності в умовах реформування бюджетного та податкового законодавства в частині забезпечення реальної фіскальної децентралізації. Автором розглянуто особливості мобілізації податку на нерухомість на рівні територіальних громад.

5. Встановлено, що незважаючи на виявлені позитивні аспекти у практиці застосування майнового оподаткування, в Україні все ще простежується неузгодженість дій щодо врахування фіскальних потреб і платоспроможності платників для встановлення ставок та пільг щодо місцевих податків. Відповідно, необхідно визначити можливості і параметри співвідношення доходів від податку на нерухоме майно з потребами регіону. У процесі впровадження такого способу організації податкових відносин обов'язковим етапом є розроблення і прийняття механізму контролю за правомірністю заходів у сфері податкової політики, що здійснюються місцевими владними інститутами, в тому числі й для реалізації принципу фіскальної потреби, а також міри відповідальності за порушення (прорахунки) у цій сфері.

6. Виявлено, що підсистема майнового оподаткування (особливо житлової нерухомості) у вітчизняній податковій системі є досі проблемною сферою податкових відносин. У зв'язку з тим, що житло задовольняє одну з

головних потреб людини та є основним напрямом довгострокового інвестування заощаджень для більшості громадян України, справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, позначається на якості життя домашніх господарств, оскільки впливає на зміну структури видатків. У результаті проведення розгорнутого аналізу стану житлового фонду України за основними формами власності (державний, комунальний та приватний житловий фонд) виявлено, що упродовж 1995–2015 рр. він збільшився на 17%, а кількість квартир – на 9,43%. З огляду на уповільнення зростання всіх індикаторів, які характеризують загальну динаміку та структурні зміни вітчизняного ринку житла, констатовано, що цей ринок пройшов стадії становлення та зростання і на сучасному етапі знаходиться в стані застою, або навіть стагнації. Наведено аргументи щодо доцільності визначення розміру податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на основі вартості житла, а не за його площею. Відповідно, сформовано науково-методичний підхід, що сприятиме більш справедливому розподілу податкового навантаження на платників, частковому вирівнюванню доходів різних соціальних категорій населення та зменшенню їхньої диференціації.

7. Стратегічним вектором модернізації оподаткування майна та підвищення ефективності державного контролю за ним у контексті стимулювання економічного розвитку регіону повинно стати створення єдиного інформаційного середовища шляхом запровадження територіально розподіленої державної системи обліку майна, що дасть змогу забезпечити оперативний доступ до всієї наявної інформації про об'єкти оподаткування. Це сприятиме зниженню ризиків справляння та адміністрування податків на майно, зокрема ризиків, пов'язаних з оформленням активів і неповним урахуванням об'єктів нерухомості; ризиків щодо подвійного оподаткування; ризиків, пов'язаних з неспівставністю податкових баз ідентичних об'єктів нерухомого майна.

8. Узагальнення прикладних досліджень дало змогу встановити, що в наявній документації достовірно не відображені правові, економічні й фізичні характеристики об'єктів власності, їхнє призначення та використання. Крім

цього, в результатах оцінювання не завжди показана реальна вартість об'єкта майна. Аргументовано, що на державному рівні доцільно розробити науково обґрунтовану уніфіковану методику визначення (оцінювання) вартості об'єктів майна. Оскільки на сьогодні вона відсутня, автором запропоновано науково-методичний підхід до оподаткування нерухомості з урахуванням позитивного зарубіжного досвіду та використання діючих методик оцінювання вартості об'єктів нерухомості житлового призначення.

9. Запропоновано концептуальну модель управління розвитком будівельної галузі, що полягає у забезпеченні її фінансово-економічної стійкості з метою підвищення ефективності функціонування та зменшення соціальної напруги в суспільстві за рахунок підвищення частки індивідуальних власників житла. Відповідно до поданої моделі, управління здійснюватиметься шляхом оцінювання й моніторингу взаємопов'язаних чинників фінансово-економічної стійкості розвитку будівництва з урахуванням їхнього впливу на прогнозовані значення фіскальних надходжень від податку на нерухомість. Останній повинен трансформуватися у важливе джерело фінансово-ресурсного потенціалу органів місцевої влади та місцевого самоврядування і має спрямовуватись на інвестування будівельної галузі й оновлення житлового фонду місцевого значення.

В умовах фінансової децентралізації удосконалення технології справляння податку на нерухоме майно дасть змогу збільшити фінансування житлового-комунального господарства в сегменті капітального будівництва об'єктів житла, що позитивно вплине на соціально-економічний розвиток регіону.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аблязова Е. З. Розвиток ринку нерухомості в Україні / Е. З. Аблязова // Зб. наук. праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки). – 2012. – № 1 (17) – С. 14–20.
2. Аблязова Е. З. Модель податку на нерухомість та умови її реалізації в Україні / Е. З. Аблязова // Наукові праці НДФІ. – 2012. – № 3 (60) – С. 154–157.
3. Аблязова Е. З. Світовий досвід оподаткування нерухомості / Е. З. Аблязова // Вісник Одеського національного університету. Економіка. – 2013. – Том 18, Випуск 3. – С. 7–10.
4. Аблязова Е. З. Моделювання єдиного податку на нерухомість як фактор економічного розвитку регіону / Е. З. Аблязова // Економічний простір. – 2015. – № 95. – С. 131–138.
5. Аблязова Е. З. Пріоритети надходження податку на нерухоме майно до місцевого бюджету у контексті посилення соціально-економічної безпеки держави / Е. З. Аблязова // Економічний аналіз. – 2015. – Том 21. – С. 289–305.
6. Аблязова Е. З. Організаційно-прикладні аспекти реалізації поетапного механізму оподаткування нерухомого майна / Е. З. Аблязова // Науковий журнал «Молодий вчений». – № 12 (27). грудень 2015. – Частина 1. – С. 84–87.
7. Аблязова Е. З. Зміцнення доходної бази місцевого бюджету за рахунок податку на нерухоме майно / Е. З. Аблязова // Проблемы эффективности функционирования предприятий различных форм собственности : сб. науч. тр. – Вып 2, Т. 3 / НАН Украины, Ин-т. экономики пром-сти; редкол: И. П. Булеев (отв. ред.) и др. – Донецк, 2009. – 318 с. – С. 3–9.
8. Аблязова Е. З. Еволюція системи оподаткування нерухомого майна в Україні / Е. З. Аблязова // Проблемы повышения эффективности функционирования предприятий различных форм собственности: сб. науч. тр. – Вып 3, Т. 3 / НАН Украины, Ин-т. экономики пром-сти; редкол: И. П. Булеев (отв.ред.) и др. – Донецк, 2010. – 442 с. – С. 414–420.
9. Аблязова Е. З. Податок на нерухоме майно як складова економічного розвитку регіону / Е. З. Аблязова // Стратегія і механізми регулювання

промислового розвитку. Концепція соціально-економічного розвитку регіонів в умовах викликів глобалізації : зб. наук. праць: у 3 т. – Т. 2 / НАН України, Ін-т економіки пром-сті; редкол: И. П. Булеєв (відп. ред.) та ін. – Донецьк, 2011. – 520 с. – С. 445–450.

10. Аблязова Е. З. Іпотечний кредит молодим сім'ям – міф чи реальність? / Е. З. Аблязова // Студентські наукові записки. Сер. : Економіка. – Острого : Видавництво Національного університету «Острозька академія», 2008. – Вип. 5. – С. 85–90.

11. Аблязова Е. З. Податок на нерухомість в Україні: джерело бюджетних доходів чи інструмент соціального вирівнювання / Е. З. Аблязова // Міжнародне співробітництво України в сфері оподаткування. Реформування податкової служби України відповідно до європейських стандартів : зб. матер. наук.-практ. конференції / Держ. подат. служ. України, Нац. Унів. ДПС України, Наук.-досл. центр з пробл. опод. – Ірпінь : Нац. Унів. ДПС України, 2009. – С. 15–17.

12. Аблязова Е. З. Стан забезпеченості населення житлом у регіоні України / Е. З. Аблязова // Aktualni vymozenosti – 2012 : materialy VIII mezinarodni vedecko-prakticka conference. Dil 1 : Economicke vedy. – Praha : Publishing House «Education and Science» s.r.o., 2012. – С. 71–74.

13. Аблязова Е. З. Податкові надходження в економічній системі міста Мелітополя / Е. З. Аблязова // Найновите постиження на європейската наука : матеріали за VIII міжнародна научна практична конференция. Т. 4 : Икономика. Държавна администрация. – София : «Бял ГРАД – БГ» ООД, 2012. – С. 28–31.

14. Аблязова Е. З. Прогнозування податкових надходжень від податку на нерухомість до місцевого бюджет / Е. З. Аблязова // Пріоритети розвитку економіки України та інших країн : Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, 29–30 листопада 2013р. // Чернігівський державний технологічний університет. – Чернігів: Видавничий дім «Гельветика», 2013. – С. 114–116.

15. Аблязова Е. З. Організаційне забезпечення адміністрування податку на нерухомість / Е. З. Аблязова // Структурні трансформації національних економік

в глобальному вимірі: Матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції 6 листопада 2015 р., м. Миколаїв. – Миколаїв : МНУ імені В. О. Сухомлинського, 2015. – С. 3–6.

16. Алексеєнко Л. М. Економічний тлумачний словник: власність, приватизація, ринок цінних паперів (українсько-англійсько-російський) / Л. М. Алексеєнко, В. М. Олексієнко. – Тернопіль : Астон, 2003. – 672 с.

17. Алексеєнко Л. М. Інституційні імперативи забезпечення фінансової безпеки розвитку ринків капіталу та нерухомості / Л. М. Алексеєнко, І. С. Карпа // Вісник Одеського національного університету. Економіка. – 2016. – Том 21. – Вип. 1. – С. 175–179.

18. Алексеєнко Л. М. Оподаткування капіталу та нерухомості в системі пріоритетів нової політики державного управління / Л. М. Алексеєнко, І. С. Карпа // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. – 2016. – Вип. 6. – С. 10–16.

19. Алексеєнко Л. М. Оподаткування нерухомості в системі розвитку фінансово-економічних відносин / Л. М. Алексеєнко, І. С. Карпа // Формування ринкової економіки в Україні: зб. наук. праць / Львівський націон. ун-т імені Івана Франка. – Львів, 2016. – Вип. 35. – Част. 1. – С. 3–9.

20. Аналітичний центр Асоціації міст України [Електронний ресурс] / Фінансово-економічне обґрунтування до проекту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України» (щодо місцевих податків та зборів). – Режим доступу : http://auc.org.ua/sites/all/sites/default/files/files/%D0%A4_%208F.doc.

21. Андрущенко В. Л. Міжбюджетні відносини в Україні і міжнародний досвід [Електронний ресурс] / В. Л. Андрущенко // Збірник наукових праць Ірпінської фінансово-юридичної академії (економіка, право). – 2013. – № 2. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/znrifyua_2013_2_3.

22. Амоша О. До питання про оцінку рівня податків в Україні / О. Амоша, В. Вишневський // Економіка України. – 2007. – № 6. – С. 11–19.

23. Асаул А. Н. Экономика недвижимости : учебник / А. Н. Асаул, А. В. Карасев. – М. : МИКХиС, 2001. – 440 с.
24. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости : учебник / И. Т. Балабанов. – СПб. : Питер, 2000. – 208 с.
25. Баженов Л. В. Репресії царизму проти польського населення Правобережної України в 30-40-х рр. XIX ст. / Л. В. Баженов // Українське слов'янознавство. – 1972. – № 6. – С. 141.
26. Бельский К. С. Финансовое право : учебник/ К. С. Бельский. – М., 1994. – 461 с.
27. Берданова О. Стратегічне планування місцевого розвитку : практичний посібник / О. Берданова, В. Вакуленко. – К. : ТОВ «Софія-А». – 2012. – 88 с. (Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні» – DESPRO).
28. Белоус С. Мировой опыт развития органов местного самоуправления [Электронный ресурс] / С. Белоус. – Режим доступа : <http://www.justice.idknet.com/web.nsf>.
29. Бобошко Н. М. Методологические проблемы оценки мониторинга имущественного налогового потенциала / Н. М. Бобошко // Статистика и экономика. – 2014. – № 6. – С. 53–59.
30. Борисенко В. Й. Соціально-економічний розвиток Лівобережної України в другій половині XVII ст. / В. Й. Борисенко. – К. : Наукова думка, 1986. – 264 с.
31. Бобровська О. Ю. Еволюція прогнозування розвитку соціально-економічних процесів: стан і напрямки удосконалення [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.dbuara.dp.ua/zbirnik/2011-02\(6\)/11boysnu.pdf](http://www.dbuara.dp.ua/zbirnik/2011-02(6)/11boysnu.pdf).
32. Бойко О. Державно-приватне партнерство: світовий досвід та перспективи реалізації в Україні [Електронний ресурс] / О. Бойко // Юридична газета. – 2013. – № 22. – С. 42–43. – Режим доступу : <http://www.interlegal.com.ua>.
33. Білик М. Д. Податкова система України : навч. Посібник / М. Д. Білик, І. А. Золотько. – К. : КНЕУ, 2000. – 192 с.

34. Блауг М. Економічна теорія в ретроспективі / М. Блауг ; пер. з англ. І. Дзюби. – К. : Вид-во Соломії Павличко «Основи», 2001. – 670 с.
35. Бондаренко О. І. Ринок нерухомості. Оподаткування. Обов'язкові збори та платежі. Адміністративна та кримінальна відповідальність / О. І. Бондаренко, П. П. Баранцев. – Луганськ : «Промдрук», ДСД «Лугань», 2000. – 256 с.
36. Большой толковый словарь экономических и юридических терминов [сост.: Л. П. Кураков, В. Л. Кураков]. – М. : Вуз и школа, 2001. – 720 с.
37. Большой экономический словарь. – 2-е изд., перераб. и доп. [сост. А. Б. Борисов]. – М. : Книжный мир, 2004. – 860 с.
38. Бржеский Н. К. Недоимочность и круговая порука сельских обществ. Историко-критический обзор действующего законодательства, в связи с практикой крестьянского податного дела / Исследование Николая Бржеского магистра финансового права. – СПб. : Типография В. Киршбаума, 1897. – 427 с.
39. Бюджетна підтримка та податкове стимулювання національної економіки України : монографія / за заг. ред. Л. Л. Тарангул ; Нац. ун-т ДПС України. – Ірпінь, 2012. – 515 с.
40. Бюджетна система : навч. посіб. / за ред. С. І. Юрія, О. П. Кириленко. – Тернопіль : Економічна думка, 2010. – 424 с.
41. Бюджетна система : навч. посіб. / Н. І. Климаш, К. В. Багацька, Н. І. Дем'яненко [та ін.] ; за заг. ред. Т. А. Говорушко. – Львів : Магнолія-2006, 2014. – 296 с.
42. Бюджетна система : підручник / за ред. С. І. Юрія, В. Г. Дем'янишина, О. П. Кириленко. – Тернопіль : ТНЕУ, 2013. – 624 с.
43. Бюджетний кодекс України / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2011 (із змінами від 08.09.2016 за № 1509-VIII).
44. Бюджетний менеджмент : підручник / В. Федосов, В. Опарін, Л. Сафонова [та ін.] ; за заг. ред. В. Федосова. – К. : КНЕУ, 2004. – 864 с.
45. Бюджетний моніторинг: Аналіз виконання бюджету за 2015 рік / [В. В. Зубенко, І. В. Самчинська, А. Ю. Рудик та ін.] ; ІБСЕД, Проект

«Зміцнення місцевої фінансової ініціативи (ЗМФІ-II) впровадження», USAID. – К., 2016. – 80 с.

46. Бюджетна децентралізація – 2015 та її результати – офіційно [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://decentralization.gov.ua/news/item/id/1674>.

47. Василик О. Д. Податкова система України : навч. посіб. / О. Д. Василик. – К. : ВАТ «Поліграфкнига», 2004. – 478 с.

48. Ватаманюк О. Адміністрування великих платників податків в Україні: сучасна практика та напрями вдосконалення [Електронний ресурс] / О. Ватаманюк // Соціально-економічні проблеми і держава. – 2015. – Вип. 2. – С. 169-177. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Sepid_2015_2_22.

49. Вишневський В. П. Оподаткування нерухомості: теорія та зарубіжний досвід / В. П. Вишневський, В. Д. Чекіна // Фінанси України. – 2007. – № 11. – С. 43-52.

50. Власюк В. Є. Особливості забезпечення реалізації соціально-економічних інтересів регіонів України за допомогою фінансових механізмів / В. Є. Власюк, Л. І. Бик // Регіональна економіка. – 2013. – № 4. – С. 192–197.

51. Гардубей В. Податкова система як засіб реалізації податкової політики держави в сучасних умовах / Василь Гардубей // Фіскальна політика України в умовах євроінтеграційних процесів : зб. тез доп. VIII Всеукр. наук.-практ. конф. [м. Тернопіль, 22 квітня 2016 р.] / редкол.: А. І. Крисоватий, О. М. Десятнюк, А. І. Луцик [та ін.] ; відп. ред. А. І. Луцик. – Тернопіль : Вектор, 2016. – С. 43–44.

52. Ганущак Ю. Реформа територіальної організації влади / Ю. Ганущак // Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO». – К. : ТОВ «Софія-А», 2014. – 168 с.

53. Гензель П. П. Прямые налоги: Очерк теории и практики [Електронний ресурс] / П. П. Гензель. – Л. : Фин. изд-во НКФ СССР, 1927. – 108 с. – Режим доступу : <http://e-heritage.ru/ras/view/publication/general.html?id>.

54. Геець В. Модернізація в системі «суспільство-держава-економіка» / В. Геець // Журнал європейської економіки. – 2014. – Т. 13, № 2. – С. 111–124.
55. Герчаківський С. Д. Місцеве оподаткування в Україні: традиції, реалії та напрями удосконалення / С. Д. Герчаківський // Фінанси України. – 2003. – № 2. – С. 44–49.
56. Господарський кодекс України від 16.01.2003 за № 436-IV зі змінами та доповненнями. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.
57. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости : учеб. пособие. – 3-е изд., перераб. и доп. / В. А. Горемыкин. – М. : Проспект, 2004. – 848 с.
58. Глущенко Ю. А. Бюджетний менеджмент як дієвий інструмент державного управління та місцевого самоврядування [Електронний ресурс] / Ю. А. Глущенко. – Режим доступу : <http://www.academy.gov.ua/ej/ej18/PDF/11>.
59. Громачевський С. Г. Ограничительные законы по землевладению в Западном крае с историческим обзором их, законодательными мотивами и разъяснениями / С. Г. Громачевський. – СПб., 1904. – 176 с.
60. Гриценко Е. А. Ринок нерухомості: закономірності становлення і функціонування : навч. посібник / Е. А. Гриценко. – Х., 2002.– 283 с.
61. Данілов О. Д. Податкова система та шляхи її реформування : навч. посібник / О. Данілов, Н. Фліссак. – К. : Парламентське видавництво, 2001. – 216 с.
62. Давиденко Н. М. Теорія фінансів : підручник / Н. М. Давиденко, О. Є. Данилевська-Жугунісова. – К. : ЦП «Компринт», 2014. – 493 с.
63. Двігун А. О. Податок на нерухомість як соціально економічний інструмент фіскальної політики держави / А. О. Двігун, Е. З. Аблязова // Стратегії економічного розвитку: держава, регіон, підприємство : колективна монографія : у 2 т. / за заг. ред. К. С. Шапошнікова [та ін.]– Херсон : Видавничий дім «Гельвестика», 2015. – Т. 2. – С. 6–22.

64. Дєєва Н. А. Оподаткування в Україні : навч. посіб. / Н. А. Дєєва, Н. І. Редіна, Т. О. Дулік / за ред. Н. І. Редіної. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 544 с.

65. Дем'янчук О. І. Складові фінансового потенціалу адміністративно-територіальної одиниці / О. І. Дем'янчук // Наукові записки Національного університету «Острозька академія». – 2014. – Вип. 25. – С. 95–103.

66. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua>.

67. Деркач М. І. Сучасна державна політика у сфері у сфері подолання статичного і динамічного дисбалансів місцевих бюджетів / М. І. Деркач // Фінанси України. - 2011. - № 4. - С. 55-64.

68. Динаміка податкового навантаження в Україні в контексті реалізації податкової реформи / за ред. Т. І. Єфименко, А. М. Соколовська. – К.: ДННУ «Академія фінансового управління», 2013. – 492 с.

69. Дормидонтов Г.Ф. Система римського права. Общая часть [Електронний ресурс] / Г. Ф. Дормидонтов. – Казань, 1910 г. Електронна бібліотека Інформаційно-освітнього юридичного порталу. – Режим доступу: <http://allpravo.ru/library/doc2527p0/instrum4145/item4223.html>.

70. Дмитрів В. І. Податок на нерухомість – тест на демократичність / В. І. Дмитрів, А. І. Луцик // Інноваційна економіка. – 2009. – № 3. – С. 130-135.

71. Економічна енциклопедія : у 3 т. Т. 1 / відп. ред. С. В. Мочерний. – К.: Видавничий центр «Академія», 2000. – 864 с.

72. Економічна енциклопедія: у 3 т. Т. 2 / відп. ред. С. В. Мочерний. – К. : Вид. центр «Академія», 2001. – 847 с.

73. Економічна енциклопедія : у 3 т. Т. 3 / відп. ред. С. В. Мочерний. – К. : Вид. центр «Академія», 2002. – 952 с.

74. Економіка нерухомості : навч. посіб. / за заг. ред. І. І. Пилипенка. – К. : ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с.

75. Економічна кібернетика : навч. посібник / О. Д. Шарапов, В. Д. Дербенцев, Д. Є. Семьонов. – К. : КНЕУ, 2004. – 231 с.

76. Європейська хартія місцевого самоврядування [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://cen.iatp.org.ua/libr/euroselfgovcharity.html>.
77. Єріна А. М. Статистичне моделювання та прогнозування : навч. посібник / А. М. Єріна. – К.: КНЕУ, 2001. – 170 с.
78. Житловий кодекс Ураїнської СРСР від 30.06.1983 за № 5465-Х // Відомості Верховної Ради України зі змінами від 12.02.2015 р. зі змінами та доповненнями. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5464-X>.
79. Жвалюк В.Р. Податкові органи Російської імперії в Україні у другій половині ХІХ – на початку ХХ ст.: організаційно-правові засади діяльності / В. Р. Жвалюк; за наук. ред. О. Н. Ярмаша. К. : Атіка, 2001. – 176 с.
80. Загородній А. Г. Фінансово-економічний словник / А. Г. Загородній, Г. Л. Вознюк. – К.: Знання, 2007. – 1072 с.
81. Занадворов В. С. Теория налогообложения : / В. С. Занадворов // Экономический журнал ВШЭ. – 2003. – № 4. – С. 538–565.
82. Зайчикова В. В. Перспективи зміцнення власних доходів бюджетів місцевого самоврядування в Україні / В. В. Зайчикова // Наукові праці НДФІ. – 2006. – Вип. 1. – С. 35-15.
83. Звітність про виконання бюджетів [Електронний ресурс] / Державна казначейська служба України : веб-сторінка. – Режим доступу : <http://www.treasury.gov.ua/main/uk>.
84. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. за № 2768-ІІІ зі змінами та доповненнями. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.
85. Зінченко М. А. Основоположні принципи побудови системи управління фінансовими потоками місцевих бюджетів / М. А. Зінченко// Збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції «Економіка та сучасний менеджмент: теоретичні та практичні аспекти (м. Одеса, 15-16 серпня 2014 р.). – С. 76–79.

86. Зінченко М. А. Моніторинг руху вихідних фінансових потоків місцевих бюджетів / М. А. Зінченко // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки». – 2015. – Випуск 11/2015. – С. 148-153.

87. Зінченко М. А. Проблематика бюджетного планування на мезорівні / М. А. Зінченко // Вісник соціально-економічних досліджень. – 2015. – № 1 (56) . – С. 202-211.

88. Зінченко М. А. Фінансовий контроль за управлінням місцевими бюджетами / М. А. Зінченко // Науковий вісник Одеського національного економічного університету, 2015. – № 4 (224). – С. 86-97.

89. Ібрагімов М. Роль майнових податків у формуванні бюджету громади / М. Ібрагімов // Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті : національна ідентичність та тенденції глобалізації : зб. тез доп. XIII Міжнар. наук.-практ. конф. молодих вчених [м. Тернопіль, 24-25 берез. 2016 р.] / редкол. : Л. П. Амбрик, В. А. Валігура, О. М. Войтенко [та ін.] ; відп. за вип. Т. Я. Маршалок. – Тернопіль : ТНЕУ, 2016. – С. 119-120.

90. Іванишина О. С. Теоретико-методологічні підходи до визначення фіскальної ефективності податкової системи / О. С. Іванишина // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право) . – 2010. – № 3(50). – С. 91–98.

91. Іванов Ю. Б. Реформування податкових систем: нова якість обговорення / Ю. Б. Іванов, І. А. Майбуров, Л. І. Гончаренко // Фінанси України. – 2012. – № 6. – С. 114–124.

92. Іонін Є. Є. Особливості методологічних аспектів бюджетування в системі управління державними видатками / Є. Є. Іонін // Наука й економіка. – 2013. – Вип. 4 (1). – С. 13–18.

93. Иловайский С. И. Учебник финансового права [Електронний ресурс] / С. И. Иловайский. – Режим доступа : <http://allpravo.ru/library/doc4396p0/instrum4397/item4423.html>.

94. История СССР с древнейших времен до конца XVIII века: Учебник – М. : Высш. шк., 1983. – 284 с.
95. Історія народного господарства Української РСР : у 3-х т., 4-х кн. / гол. редкол. І. І. Лукінов [та ін.]. – К. : Наукова думка. – Т. 1 : Економіка досоціалістичних формацій, 1983. – 464 с.
96. Інформаційна довідка ДФС про формування проектів місцевих бюджетів на 2017 рік . [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.voladm.gov.ua/wp-content/uploads/2016/11>.
97. Історія народного господарства Української РСР : у 3-х т. – К. : Наукова думка, 1984. – Т. 2. – 200 с.
98. Історія економічних вчень : підручник / Л. Я. Корнійчук, Н. О. Татаренко, А. М. Поручник [та ін.]; за ред. Л. Я. Корнійчук, Н. О. Татаренко. – К. : КНЕУ, 1999. – 564 с.
99. Касьяненко М. М. Організація роботи та управління органами державної податкової служби України : навч. посібник / М. М. Касьяненко, М. В. Гринюк, П. В. Цимбал. – Ірпінь : Академія ДПС України, 2001. – 229 с.
100. Каминский А. В. Анализ практики оценки недвижимости : учебно-практ. пособие / А. В. Каминский, Ю. М. Страхов, Е. М. Трейгер. – М. : Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 238 с.
101. Калінюк Н. Податок на нерухомість – джерело бюджетних доходів / Н. Калінюк // Вісник Української академії державного управління при Президентові України. – 2003. – № 1. – С. 141–150.
102. Карлін М. І. Міжнародне оподаткування : навчально-методичний посібник / М. І. Карлін. – Тернопіль, 2013. – 360 с.
103. Карлін М. І. Роль податку на нерухомість в соціальній політиці країни з транзитивною економікою / М. І. Карлін, Н. М. Бобох // Демографія та соціальна економіка. – 2009. – № 2. – С. 132–140.
104. Кміть В. М. Податкова реформа України в умовах євроінтеграції / В. М. Кміть, У. О. Грицай // Формування ринкової економіки в Україні. – 2013. – Вип. 29. – Ч. 1. – С. 102–108.

105. Конституція України від 28.06.1996 р. за № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.

106. Копиленко О. Л. Держава і право України 1917-1920: Центральная Рада. Гетьманство. Директорія : навч. посібник / О. Л. Копиленко, М. Л. Копиленко. К. : Либідь, 1997. – 208 с.

107. Коупленд Т. Стоимость компаний: оценка и управление / Т. Коупленд, Т. Коллер., Д. Мурин; пер. с англ. [3-е изд., перереб и доп.]. - М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2005. - 576 с.

108. Корень Н.В. Аналіз та оцінка реалізації бюджетної децентралізації в Україні. Аналітична записка. Національний інститут стратегічних досліджень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/2242/>.

109. Крисоватий А. І. Теоретичні засади податку як соціально-економічної категорії : / А. І. Крисоватий // Фінанси України. – 2003. – № 2. – С. 4-11.

110. Крисоватий А. І. Податкова система : навч. посіб. / А. І. Крисоватий, О. М. Десятнюк // – Тернопіль: Карт-бланш, 2004. – 311 с.

111. Крисоватий А. І. Парадигма податкових та позикових фінансів / А. І. Крисоватий // Вісник економічної науки України. – 2008. – № 1. – С. 132-140.

112. Крисоватий А. І. Державна податкова політика і система податків / А. І. Крисоватий // Фінанси України. – 1998. – № 1. – С. 64-69.

113. Крисоватий А. І. Податок – першооснова фінансового господарства держави / А. Крисоватий // Вісник Тернопільської академії народного господарства. – Тернопіль, 2000. – Вип. 9. – С. 73-75.

114. Крисоватий А. І. Прагматизм оподаткування в Україні / А. І. Крисоватий // Наукові записки Тернопільського державного педагогічного університету ім. В. Гнатюка. Сер. : Економіка. – 2000. – Вип. 6. – С. 54–57.

115. Крисоватий А. І. Фіскальні засади соціально орієнтованої економіки ринкового типу / А. І. Крисоватий // Фінанси України. – 2000 . – № 12. – С. 46-51.

116. Крисоватий А. І. Гармонізація оподаткування у парадигмі загальнодержавних інтересів / А. І. Крисоватий, Т. В. Кошук // Фінанси України. – 2004. – № 2. – С. 109-118.

117. Крисоватий А. І. Податкові трансформації як складова системного реформування економіки України / А. Крисоватий // Вісник Тернопільського національного економічного університету. – Тернопіль : Економічна думка, 2011. – № 5-2. – С. 290-296.

118. Крисоватий А. І. Податкова політика у реформуванні соціально-економічної системи України / А. Крисоватий, Т. Кошук // Економіка України. Журнал. – Київ: видавництво «Преса України», 2010. – № 9. – С. 41-50.

119. Крисоватий А. І. Домінанти гармонізації оподаткування: національні та міжнародні вектори : монографія / А. І. Крисоватий, В. А. Валігура. – Тернопіль : Підручники і посібники, 2010. – 248 с.

120. Крисоватий А. І. Оподаткування багатства: виклики для України / А. Крисоватий, В. Федосов, Г. Яренко // Журнал європейської економіки. – 2015. – Т. 14, № 2. – С. 183-205.

121. Крисоватий А. І. Інституційна трансформація теорії податкової політики соціально-ринкової держави / А. І. Крисоватий // Світ фінансів. – 2010. – Вип. 1. – С. 62-73.

122. Крисоватий А. І. Сутність та концептуальні основи формування податкової політики в умовах євроінтеграційних процесів / А. І. Крисоватий, В. М. Мельник, Т. В. Кошук // Економіка України. – 2016. – № 1. – С. 35-51.

123. Крисоватий А. І. Фіскальний простір сталого соціально-економічного розвитку держави : монографія [Електронний ресурс] / А. І. Крисоватий, Л. П. Амбрик, В. А. Валігура [та ін.] ; за ред. А. І. Крисоватого. – Тернопіль : ТНЕУ, 2016. – 332 с.

124. Крисоватий А. І. Податкові аспекти соціального добробуту в Україні / А. Крисоватий, А. Луцик // Світ фінансів. – 2016. – Вип. 2. – С. 7-17.

125. Крисоватий А. І. Сучасна парадигма фіскальної політики України в умовах формування суспільства сталого розвитку : монографія / А. І. Крисоватий, Л. П. Амбрик, М. П. Бадида [та ін.] ; за наук. ред. А. І. Крисоватого. – Тернопіль : ТНЕУ, 2015. – 460 с.

126. Крупка М. І. Зміцнення ресурсної бази місцевих бюджетів у контексті проведення податкової реформи в Україні / М. І. Крупка, О. Т. Замасло // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. – 2007. – № 3. – С. 89–93.

127. Крупка М. І. Формування стратегії розвитку та перспективи адаптації податкової системи України до законодавства ЄС / М. І. Крупка, О. Т. Замасло // Розвиток фінансової системи України в умовах ринкових трансформацій : м-ли III Всеукр. міжвуз. наук.-практ. конференції. – Вінниця : Книга-Вега, 2006. – Т. 1. – С. 23–28.

128. Кушнірчук Ю. М. Оподаткування власності, ресурсів, капіталу та його роль у забезпеченні локальної бюджетної безпеки / Ю. М. Кушнірчук // Наук. вісн. Львів. держ. ун-ту внутр. справ. – 2009. – Вип. 2. – С. 313-323.

129. Кириленко О. П. Органи місцевого самоврядування повинні мати право самостійно визначати ставки місцевих податків і зборів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukurier.gov.ua/uk/articles/olga-kirilenko-organimisceвого-samovryaduvannya-p/>.

130. Кириленко О. П. Місцеві бюджети України (історія, теорія, практика) / О. П. Кириленко. – К.: НІОС, 2000. – 384 с.

131. Калінюк Н. Податок на нерухомість – джерело бюджетних доходів / Н. Калінюк // Вісник УАДУ при Президенті України. – 2003. – № 1. – С. 141-150.

132. Катеринославське земство / А. І. Лохматова ; Запоріж. держ. ун-т, Ін-т укр. археографії та джерелознав. ім. М. Грушевського. Запоріж. від-ня, Запоріж. наук. т-во ім. Я. Новицького. – Запоріжжя : РА «Тандем – У», 1999. – 198 с.

133. Лебедев В. А. О поземельном налоге / В. А. Лебедев. - СПб.: тип. и лит. К. Куна, 1868. - 154 с.

134. Лебедев В. А. Финансовое право. Лекции / В. А. Лебедев. Изд. 2-е. Т.2. – СПб.: Изд-во «Общественная польза», 1889. – 788 с.
135. Лебедев В. А. Местные налоги: Опыт исслед. теории и практики мест. обложения / В. А. Лебедев. – СПб. : типо-лит. Вольфа, 1886. – 583 с.
136. Литвиненко Я. В. Податкова політика : навч. посіб. / Я. В. Литвиненко. – К.: МАУП, 2003. – 224 с.
137. Лойко П. Ф. К проблеме оценки природных ресурсов и земли как составляющих национального богатства страны / П. Ф. Лойко // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2002. – № 2–3. – С. 11-12.
138. Макленнон Б. Н. Оподаткування нерухомості [Електронний ресурс] / Барбара Н. Макленнон, Річард Е. Бонз. — Режим доступу: <http://masters.donntu.edu.ua/2006/ggeo/sayenko/library/art08.htm>.
139. Макогон В. Д. Бюджетна архітектоніка як інструмент регулювання соціально-економічного розвитку суспільства [Електронний ресурс] / В. Д. Макогон // Проблеми економіки. – 2012. – № 4. – Режим доступу: http://www.problecon.com/pdf/2012/4_0/73_77.pdf.
140. Майовець Є. Й. Дослідження категорій соціального захисту населення в Україні [Електронний ресурс] / Є. Й. Майовець, Л. О. Соляк. – Режим доступу : http://lukyanenko.at.ua/_ld/4/400.pdf.
141. Майбуров И. А. Теория и история налогообложения : учебник [для студентов вузов, обучающихся по специальности «Налоги и налогообложение»] / И. А. Майбуров. – М. : ЮНИТИ ДАНА, 2007. – 495 с.
142. Майстренко О. Податок на нерухоме майно: місія законодавчо не здійсненна / О. Майстренко // Право (УНІАН). – 2009. – № 18. – С. 7-9.
143. Методичні засади формування комплексної системи оподаткування нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу // <http://www.swan.com.ua>.
144. Методи й джерела формування доходів бюджету [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.finalearn.com/lifers-896-1.html>.
145. Милль Дж. С. Основы политической экономии ; пер. с англ. : в 3-х т. / Дж. С. Милль. – М. : Прогресс, 1981. – Т. 3 – 447 с.

146. Музиченко С. А. Зарубіжний досвід майнового оподаткування та концептуальні підходи щодо його вдосконалення в Україні / С. А. Музиченко // Макроекономічні аспекти сучасної економіки. – 2006. – № 8 (63). – С. 8–15.

147. Міжнародний документ «Європейська хартія місцевого самоврядування» від 15.10.1985 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/994_036.

148. Місцеві фінанси : підручник / за ред. д. е. н., проф. О. П. Кириленко. – 2-ге вид., доп. і перероб. – Тернопіль : Економічна думка ТНЕУ, 2015. – 448 с.

149. Молдован О. О. Щодо оптимізації процесів бюджетного прогнозування та планування в Україні: аналітична записка [Електронний ресурс] / Національний інститут стратегічних досліджень при Президентові України. – Режим доступу : <http://www.niss.gov.ua>.

150. Науменко А. М. Оподаткування нерухомості: закордонна практика та українські реалії / А. М. Науменко // Вісник Волинського інституту економіки та менеджменту. – Луцьк, 2015. – Вип. 11. – С. 144–155.

151. Ніколенко В. Ю. Місцеві бюджети як чинник стабільності розвитку регіонів: Навчальний посібник до модуля. - Центр перепідготовки та підвищення кваліфікації керівних кадрів. - Київ. - 2016. - 41с.

152. Озеров И. Х. Основы финансовой науки: Бюджет. Формы взимания. Местные финансы. Государственный кредит / И. Х. Озеров. – М.: ООО «ЮрИнфоР-Пресс», 2008. – 622 с.

153. Олійник О. В. Податкова система України : навч. посіб. / О. В. Олійник, І. В. Філон. – К. : Центр учбової літератури, 2006. – 456 с.

154. Океанова З. К. Экономическая теория : учебник [для студ. вузов] / З. К. Океанова. – М. : Дашков и К, 2006. – 634 с.

155. Опарін В. М. Фінанси (Загальна теорія) : навч. посібник. – 4-те вид., без змін [Електронний ресурс] / В. М. Опарін. – К. : КНЕУ, 2007. – 240 с. – Режим доступу : <http://studentbooks.com.ua/content/view/226/54/1/1>.

156. Оценка стоимости недвижимости / С. В. Грибовский, Е. Н. Иванова, Д. С. Львов, О. Е. Медведева. – М. : Интерреклама, 2003. – 704 с.

157. Офіційний сайт Президента України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.president.gov.ua/ru>.

158. Офіційний сайт Верховної ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.portal.rada.gov.ua>.

159. Офіційний сайт Державної фіскальної служби України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.sta.gov.ua>.

160. Офіційний сайт Міністерства фінансів України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.minfin.gov.ua>.

161. Офіційний сайт Запорізької обласної ради [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zoda.gov.ua>.

162. Офіційний сайт Мелітопольської міської ради [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.mit.gov.ua>.

163. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.molod-kredit.gov.ua>.

164. Офіційний сайт Міністерства фінансів Польщі [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.mofnet.gov.pl>.

165. Офіційний сайт Міністерства фінансів Японії [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.mof.go.jp>.

166. Офіційний сайт Міністерства економічного розвитку і торгівлі України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.me.gov.ua>.

167. Павлюк К. В. Концептуальні підходи до вдосконалення системи міжбюджетних відносин на засадах конкурентного федералізму / К. В. Павлюк // Наукові праці НДФІ. – 2006. – № 1 (34). – С. 23–34.

168. Пасічник Ю. В. Бюджетна система України та зарубіжних країн: навч. посіб. / Ю. В. Пасічник. – К. : Знання-Прес, 2003. – 523 с.

169. Плиса В. Й. Електронні канали реалізації страхових послуг: проблеми формування структури, оцінка переваг та недоліків / В. Й. Плиса. // Формування ринкової економіки в Україні: зб. наук. праць / Львівський націон. ун-т імені Івана Франка. – Львів, 2012. – Вип. 26. – Част. 2. – С. 121–127.

170. Податкова реформа: факти і цифри [Електронний ресурс] / Міністерство фінансів України, 2015. – Режим доступу: <http://www.minfin.gov.ua/uploads/redactor/files/567038854c68e.pdf>.

171. Податкова система : навч. посіб./ Лютий І. О., Демиденко Л. М., Романюк М. В. ; За ред. І. О. Лютого. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 456 с.

172. Податковий кодекс України : закон від 02.12.2010 р. за № 2755-VI / Верховна Рада України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

173. Показники виконання державного та місцевих бюджетів України [Електронний ресурс] / Міністерство фінансів України : веб-сторінка. – Режим доступу : <http://www.minfin.gov.ua/news/bjudzhet?icon=5>.

174. Показники роботи Державної фіскальної служби України [Електронний ресурс] / Державна фіскальна служба України : веб-сторінка. – Режим доступу : <http://sfs.gov.ua./diyalnist-/pokazniki-roboti>.

175. Пушкарева В. Н. Генезис категории «налог» в истории финансовой науки / В. Н. Пушкарева // Финансы. – 1999. – № 6. – С. 33–36.

176. Положение о губернских и уездных земских учреждениях. Утверждено указом Александра II. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://history.municip.nw.ru/win/03.html>.

177. Політична економія : підручник [Електронний ресурс] / за ред. Ю. В. Ніколенко. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 632 с. – Режим доступу : http://studentinterbiz.at.ua/_ld/1/122_616858_FBEB7_ni.pdf.

178. Підлісний Є. Про доцільність введення податку на нерухомість / Є. Підлісний // Правовий тиждень – 2009 – №31 (157). – С. 132-140.

179. Перов А. В. Налоги и налогообложение : учебн. пособие / А. В. Перов, А. В. Толкушкин. – М. : Юрайт-М, 2002. – 555 с.

180. Податок без ринку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.kontrakty.com.ua/ukr/gc/nomer/2000/2000-33_prakt.html.

181. Про затвердження збірника укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд [Електронний ресурс]: Наказ Фонду державного майна України та Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 23.12.2004 р. за № 2929/227 і зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18.01.2005 р. за №54/10334. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/RE10334A.html.

182. Про затвердження збірника укрупнених показників вартості відтворення багатоповерхових житлових будинків – СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0016:2009: Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 07.02.2009 р. за № 31.- Київ, 2009. – 334 с.

183. Про затвердження Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018 –2000: Наказ Держстандарт України від 17.08.2000 р. за №507– К.: Держстандарт України, 2000.- 83 с.

184. Про затвердження методики товарознавчої експертизи та оцінки дорожніх транспортних засобів: Наказ Міністерства юстиції України Фонд державного майна України від 19.12.2004р.за №142/5/2092. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1074-03>.

185. Про затвердження Правил визначення вартості будівництва (ДБН Д.1.1-1-2000): Наказ Державного комітету України з будівництва та архітектури від 27.06.2000 р. за №174 (із змінами та доповненнями за станом на 12.05.2011 р. № 50). [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0722-09>.

186. Про прогностичні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2016 рік: Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 02.10.2015 р. за № 252. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1185-05>.

187. Про затвердження інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: Наказ Державного комітету України з

будівництва та архітектури від 24.05.2001 р. за №127. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01>.

188. Про затвердження національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. за № 1440. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.

189. Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. за № 1442. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>.

190. Про затвердження національного стандарту №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.11.2006 р. за № 1655. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF>.

191. Про затвердження Методики оцінки майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.12 2003 р. за № 1891. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF>.

192. Про прийняття закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. за № 461. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF>.

193. Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. за № 466. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-%D0%BF>.

194. Про затвердження Порядку віднесення об'єктів будівництва до IV та V категорій складності: Постанова Кабінету Міністрів України від 27.04.2011 р. за № 557. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/557-2011-%D0%BF>.

195. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році [Електронний ресурс]: Закон України від 24.12.2015 р. за № 909-

VIII. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1791-19>. – Назва з екрана.

196. Про Державну фіскальну службу України [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 21.05.2014 р. за №236.– Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/236-2014-%D0%BF>.– Назва з екрана.

197. Про приватизацію державного майна [Електронний ресурс]: Закон України від 04.03.1992 р. за №2163-ХІІ. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2163-12>. – Назва з екрана.

198. Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України [Електронний ресурс]: Закон України від 23.03.2000 р. за № 1602-ІІІ. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1602-14>. – Назва з екрана.

199. Про Стратегію сталого розвитку «Україна-2020» [Електронний ресурс]: Указ Президента України від 12.01.2015 р. за № 5/2015.– Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5/2015>. – Назва з екрана.

200. Програма економічних реформ на 2014-2016 рр. / Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава/ Комітет з економічних реформ при Президентові України від 13.05.2011 р. за № 3358-VІ. .– Режим доступу :<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/128/2013>.

201. Програма соціально-економічного та культурного розвитку Запорізької області на 2015 рік Запоріжжя, 2016 р. від 24.12.2015 р. за № 2. – 47 с.

202. Про внесення змін і доповнень до Положення про Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву Асоціації молодіжних житлових комплексів України [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 21.11.1994 р. за № 785. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/en/785-94-%D0%BF>. – Назва з екрана.

203. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень [Електронний ресурс]: Закон України від 01.07.2004 р. за №1952-ІV (із

змінами та доповненнями за станом на 08.09.2016 р.). – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>. – Назва з екрана.

204. Про місцеве самоврядування в Україні [Електронний ресурс]: Закон України від 21.05.1997 за №280/97 (із змінами та доповненнями за станом на 08.10.2016 р.). – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80/print1473002747538538> – Назва з екрана.

205. Про житловий фонд соціального призначення [Електронний ресурс]: Закон України від 12.01.2006 р. за №3334-15 (із змінами та доповненнями за станом на 16.10.2012 р.). – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>. – Назва з екрана.

206. Про регулювання містобудівної діяльності [Електронний ресурс]: Закон України від 17.02.2011 р. №3038-VI (із змінами та доповненнями за станом на 14.07.2016 р. № 1472-VIII). – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show> – Назва з екрана.

207. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Електронний ресурс]: Закон України від 12.07.2001 р. за №2658-III (із змінами та доповненнями за станом на 26.11.2015 р. за №848-VIII). – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show> – Назва з екрана.

208. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 27.03.2015 р. за № 13. – 734 с. (із змінами та доповненнями за станом на 25.12.2015 р. № 925-VIII). – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/157-19>.

209. Про затвердження плану заходів щодо реалізації Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 01.04.2014 р. за № 333. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/591-2014-%D1%80>

210. Про Концепцію державної регіональної політики [Електронний ресурс]: Указ Президента України від 25.05.2001 р. за № 341/2001. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/341/2001>.

211. Про заставу [Електронний ресурс] : Закон України від 2.10.1992 р. за № 2654-ХІІ (із змінами та доповненнями за станом на 02.06.2016 р.). – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>. – Назва з екрана.

212. Радченко В. Б. Вплив реформи фіскальної децентралізації на місцеві бюджети України / В. Б. Радченко, Ю. І. Прус // Соціальна економіка. – 2016. – Вип. 1. – С. 59–68.

213. Радчук О. Чи бути в Бюджеті-2015 децентралізації? [Електронний ресурс] / О. Радчук. - Режим доступу : <http://www.slovoidilo.ua/articles/6675/2014-12-30/byt-li-v-byudzhete-2015-decentralizacii.html>.

214. Райзберг Б. А. Современный экономический словарь / Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева. [4-е изд., перераб. и доп]. – М. : ИНФРА-М, 2003. – 479 с.

215. Річні звіти Державної казначейської служби України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://treasury.gov.ua/main/uk/doccatalog/list?currDir=146477>.

216. Розмаинский И. В. История экономического анализа на Западе: текст лекций [Электронный ресурс] / И. В. Розмаинский, К. А. Холодилин ; под общ. ред. И. В. Розмаинского. – СПб. : СПбГУ, 2000. – 138 с. – Режим доступу : <http://ie.boom.ru/Rozmainsky/Ch1.htm>.

217. Романюк Н. Й. Сільські підприємці і підприємництво: 1861–1914 рр. (за матеріалами Київської, Подільської і Волинської губерній) / Н. Й. Романюк. – Житомир : Полісся, 2012. – 600 с.

218. Рудакова Ю. Порівняльна характеристика статусу польської шляхти та російського дворянства в контексті зміни політичного підпорядкування території Правобережної України наприкінці XVIII ст. // Rocznik Europejskiego kolegium polskich i ukraińskich uniwersytetów. – Lublin, 2006. – Т. III. – С. 137.

219. Рудакова Ю. Зміни в структурі землеволодіння на Правобережній Україні в 1794-1796рр. / Ю. Рудакова // Український політичний збірник, 2001. – К., 2002. – С 180–181.

220. Рудакова Ю. Формування територіально-адміністративного устрою на землях Правобережної України в 1793-1801 рр. / Ю. Рудаков // Наукові записки НаУКМА. Історичні науки. – К., 2005. – Т. 41. – С. 4.

221. Ринок нерухомості : навч. посібник / за заг. ред. І. І. Пилипенка. – К. : ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 387 с.

222. Сало Т. В. Децентралізація фінансової системи: стан та оцінка рівня в Україні / Т. В. Сало // Ефективність державного управління. – 2013. – Вип. 35. – С. 324–330.

223. Сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://minregion.gov.ua/konsepciya-reformuvannya-miscevogo-samovryaduvannya-ta-teritorialnoyi-organizaciyi-vladi-v-ukrayini-333230>.

224. Свистун В. І. Децентралізація управління: переваги і недоліки [Електронний ресурс] / В. І. Свистун. – Режим доступу : <http://lib.iitta.gov.ua/2211/1/%D0%A1%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%83%D0%BD.PDF>.

225. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов [Електронний ресурс] / А. Смит ; пер. с англ. В. С. Афанасьев. – М. : Эксмо, 2007. – 957 с. – Режим доступу : <http://www.inliberty.ru/library/classic>.

226. Соколовська А. М. Податкова політика в Україні у контексті її впливу на розвиток економіки / А. М. Соколовська // Фінанси України. – 2006. – № 9. – С. 65–81.

227. Систематический свод постановлений Елизаветградского уездного земского собрания за 1865-1895 годы / сост. Е. И. Борисов. – Елизаветгр. уезд. земство, 1895. – 933 с.

228. Смета денежных доходов и расходов Елисаветградского уездного земства на 1869 р. – Елисаветградская типография М. А. Гольдберга, 1868.

229. Смирнов Д. А. Модель налога на имущество в условиях функционирования единого информационного пространства объектов

имущества / Д.А. Смирнов // Вестник УрФУ. Сер. : Экономика и управление. – 2009. – № 5. – С. 134–143.

230. Сперанский М. М. План финансов / М. М. Сперанский // У истоков финансового права. – М. : Статут, 1998. – 429 с.

231. Стіпахно В. І. Зарубіжний досвід стягнення податку на нерухомість / В. І. Стіпахно // Макроекономічні аспекти сучасної економіки – 2006. – № 9 (64). – С. 18–25.

232. Статистична інформація [Електронний ресурс] / Державна служба статистики України : веб-сторінка. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

233. Сухоруков А. І. Моделювання та прогнозування соціально-економічного розвитку регіонів України : монографія / А. І. Сухоруков, Ю. М. Харазішвілі. – К. : НІСД, 2012. – 368 с.

234. Татарова А. В. Оценка недвижимости и управление собственностью : учеб. пособие [Электронный ресурс] / А. В. Татарова. – Таганрог : Изд-во ТРТУ, 2003. – 62 с. – Режим доступу : <http://www.aup.ru/books/m90>.

235. Теплицький В. П. Реформа 1861 року і аграрні відносини на Україні (60-90 рр. ХІХ ст.). – К., 1959. – 200 с.

236. Ткаченко Н. В. Інструменти бюджетного регулювання регіонального розвитку / Н. В. Ткаченко // Науковий вісник Чернігівського державного інституту економіки і управління. – 2013. – Вип. 4 (20). – С. 53–59.

237. Ткачик Л. П. Напрями підвищення ефективності податкового контролю / Л. П. Ткачик // Формування ринкової економіки в Україні : збірник наукових праць. – Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2010. – Спецвипуск № 21. – С. 446–452.

238. Тулай О. І. Зарубіжний досвід функціонування місцевих бюджетів та можливість його імплементації у вітчизняну практику [Електронний ресурс] / О. І. Тулай. – Режим доступу : http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/knp/121/knp121_93-97.pdf.

239. Тюкавкина В. Г. Хрестоматия по истории СССР. 1861–1917 : учеб. пособие [для пед. ин-тов по спец. – история] / сост. В. Ф. Антонов [и др.] ; под ред. В. Г. Тюкавкина. – М. : Просвещение, 1990. – 416 с.

240. Фінанси : підручник / за ред. С. І. Юрія, В. М. Федосова. – К. : Знання, 2008. – 611 с.

241. Фінансова думка України : в 3 т. Т. 1. / авт.-упоряд.: С. І. Юрій, С. В. Львовчкін, В. М. Федосов, П. І. Юхименко. – К. : Кондор ; Тернопіль : Економічна думка, 2010. – 687 с.

242. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй ; пер. с англ. – М. : Дело, 1997. – 480 с.

243. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости : учеб. пособие / Г. С. Харрисон ; пер. с англ. – М. : РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

244. Хомутенко В. П. Стратегічні орієнтири трансформації податкової політики України на шляху до євроінтеграції / В. П. Хомутенко // Науковий вісник ОНЕУ. – 2014. – № 3. – С. 133–145.

245. Хомутенко В. П. Податкові правовідносини з нерезидентами: актуальні аспекти / В. П. Хомутенко // Економіка. Фінанси. Право. – 2016. – № 2/1. – С. 21–24.

246. Хомутенко В. П. Механізм податкових реформ / В. П. Хомутенко // Економіка та держава. – 2015. – № 8. – С. 43–47.

247. Хомутенко В. П. Ідентифікація суб'єктів господарювання як платників податків / В. П. Хомутенко // Вісник соціально-економічних досліджень. – 2014. – № 1 (52). – С. 284–289.

248. Хомутенко В. П. Аудит місцевих бюджетів як запорука фінансової безпеки регіону / В. П. Хомутенко, А. В. Хомутенко // Економіка та держава. – 2013. – № 12. – С. 52–55.

249. Хомутенко В. П. Діалектика відповідальності за порушення бюджетного законодавства в Україні / В. П. Хомутенко, А. В. Хомутенко // Socio-economic aspects of economics and management : collection of scientific

articles. – Vol. 2. – Aspekt Publishing, Taunton, MA, United States of America, 2015. – P. 99–103.

250. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. за № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

251. Юхименко П. І. Теорія фінансів : підручник / П. І. Юхименко, В. М. Федосов, Л. Л. Лазебник [та ін.] ; за ред. проф. В. М. Федосова, С. І. Юрія. – К. : Центр учбової літератури, 2010. – 576 с.

252. Черкасов А. В. Механізми інфраструктурного забезпечення соціально-економічного розвитку регіонів України: проблеми теорії та практики : монографія / А. В. Черкасов. – Херсон : Грінь Д. С., 2012. – 408 с.

253. Чубук Л. П. Зміни у системі оподаткування нерухомості як перспективний напрям податкової політики / Л. П. Чубук // Фінанси України. – 2004. – № 3. – С. 99–105.

254. Шаров Ю. Європейські стандарти публічного управління: проекція на муніципальний рівень [Електронний ресурс] / Ю. Шаров, І. Чикаренко. – Режим доступу : <http://www.dbuara.dp.ua>.

255. Янжул И. И. Основные начала финансовой науки: Учение о государственных доходах / И. И. Янжул. – М. : Статут, 2002. – 555 с.

256. Bizet B. Real estate taxation and local tax policies in France / B. Bizet. – Centre de recherche ESSEC. – DR 04010, 2004. – 43 p.

257. Case K. E. Economics and Tax Policy / Karl E. Case. – Boston : Oelgeschlager, Gunn & Hain Publishers, Inc., 1986. – 151 p.

258. Collard D. Léon Walras and the Cambridge Caricature / D. Collard // The Economic Journal. – 1973. – Vol. 83, № 330. – P. 465–476.

259. Classification of Real Property [Електронний ресурс] : Prepared by the Michigan State Tax Commission. – Michigan, 2007. – 8 p. – Режим доступу : http://www.michigan.gov/documents/treasury/ClassificationRealProperty_195107_7.

260. Classification of real property and coding of records [Електронний ресурс] : Tax Rule №5703-25-10. – Ohio, 2003. – Р. 1–9. – Режим доступу : http://tax.ohio.gov/documents/forms/personal_property/proposed_rules/5703_25_10.

261. Définition de Immeuble [Електронний ресурс] : Dictionnaire du droit privé. – Versailles, Paris, 1996-2008. – Режим доступу : <http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/immeuble.php>.

262. Property Tax Code. Chapter 1 [Електронний ресурс] : Texas Statutes, Tax Code. – Texas, 1982. – 6 р. [Зі змін. та допов.]. – Режим доступу : <http://tlo2.tlc.state.tx.us/statutes/docs/TX/content/pdf/tx.001.00.000001.00.pdf>.

ДОДАТКИ

Таблиця А.1

Майнові податки в Україні у різні історичні періоди

Історичні періоди	Особливості майнового оподаткування
I етап. Становлення держави і політична роздробленість (VIII–XIV ст.)	<p>Податок на землю – основне джерело надходжень у княжу казну, об'єкт податку – земля, платники – селяни. Джерело оплати – натура (зерно, мед, віск).</p> <p>Перепис всіх земель для повного обліку податей</p>
II етап. Українські землі у складі Московської держави, Литовського і Польського князівств (XIV–XVII ст.)	<p>Посошне оподаткування. Реформа одиниці обкладення – встановлення уніфікованої міри земельної площі (московської великої сохи).</p> <p>Диференційоване оподаткування земель залежно від їхньої якості та станової належності власника землі, пізніше – залежно від майнового стану і платоспроможності. Систематизація обліку земель та населення, що підлягають оподаткуванню.</p> <p>Поступовий перехід від оподаткування тільки земельних ділянок до обкладення землеробського господарства (подимний податок), яке використовує землі, що приносять урожай або дохід («живуча чверть»).</p> <p>Поступовий перехід системи прямих податків на подвірний принцип обкладення; об'єкт податку – двір з ділянкою землі.</p> <p>Головне джерело державних доходів – «ланове» – податок із селянських земельних наділів. Джерело оплати – дохід платника податків.</p> <p>Вперше на українських землях введено податок на нерухомість – «шос». База оподаткування – оцінна вартість нерухомого майна. Спочатку він мав характер добровільного внеску, пізніше – примусового стягнення</p>
III етап. Україна у складі Російської імперії (XVIII–XIX ст.)	<p>Введення цільових податків з дворів (на будівництво і ремонт кораблів, на зарплату морякам, на утримання військ).</p> <p>Заміна подвірного принципу обкладення подушним (введення єдиного подушного податку замість усіх прямих податків).</p> <p>Введення збору з міської нерухомості, поземельного податку з метою дотримання принципів справедливості й рівномірності. Платники податків – заможні верстви населення, власники нерухомості.</p> <p>Введення державного земського збору із заселених та незаселених земель для покриття витрат на утримання місцевого управління. База оподаткування – дохід із земельної ділянки</p>
IV етап. Кінець XIX ст. – період великих реформ в Україні	<p>Скасування подушної податі з міщан та її заміна податком на міське нерухоме майно – землю, житлові й нежитлові будови (побудинковий податок, пізніше – міський оцінний збір). База оподаткування – оцінна вартість майна. Цей податок не стягувався з майна, що не приносить дохід, добродійних і вчених товариств, навчальних закладів.</p> <p>Введення державного поземельного податку. Об'єкт оподаткування – всі землі, крім державних. База оподаткування – площа земельної ділянки. Кошти від сплати податку надходили в державну казну</p> <p>Збереження принципу розкладкового оподаткування.</p>

	<p>Введення державного квартирної податку. Платники – власники й орендарі житлової нерухомості. База оподаткування – орендна вартість, пізніше – вартість квартири. Диференціація залежно від місця розташування; встановлення неоподаткованого мінімуму. Пільги для урядових і суспільних інститутів, навчальних закладів, добродійних установ</p>
<p>V етап. Українська Радянська Соціалістична Республіка (XX ст.)</p>	<p>Реформа оподаткування міського нерухомого майна: перехід від розкладкової форми оподаткування до прибутково-окладної (сплата податків залежно від платоспроможності платника податків). Розподіл надходжень від податку між державним і губернськими земськими бюджетами. Інформація про об'єкти оподаткування збиралася у Звід міської нерухомості.</p> <p>Збільшення державного поземельного податку на 50–100%, податку з міської нерухомості – на 33%. Скасування державного квартирної податку.</p> <p>Введення міського прибутково-майнового податку. Платники податків – фізичні та юридичні особи. База оподаткування – дохід, що перевищує неоподатковуваний мінімум. Диференційовані ставки залежно від вартості майна.</p> <p>Введення квартирної податку. База оподаткування – житлова площа. Ставки диференційовані залежно від соціального стану громадян.</p> <p>Введення місцевого податку з будівель (пізніше – податку з власників будівель). Повноваження щодо введення податку надавалися місцевим радам відповідних територій.</p> <p>Основні податки на нерухоме майно – земельний податок і податок з власників будівель. Вони стягувалися понад 30 років (з 1959 р. до 1990 р.). Ставки податку з власників будівель диференційовані залежно від вартості об'єкта оподаткування. Звільнялися від сплати податку колгоспи, інваліди ВВВ, військовослужбовці, пенсіонери, Герої Радянського Союзу та Соціалістичної Праці. Податок скасовано з ухваленням Закону України «Про систему оподаткування в Україні» (1991 р.).</p> <p>Земельний податок згодом було трансформовано у плату за землю (з 1992 р.)</p>
<p>VI етап. Сучасна Українська держава (з 1991 р.)</p>	<p>Земельний податок як складова плати за землю. Платники – власники землі. База оподаткування – площа земельної ділянки. Ставки диференційовані залежно від місця розташування і використання землі. Велика кількість пільгових категорій платників.</p>

Визначення сутності понять «нерухомість» і «нерухоме майно»
в законодавстві України та зарубіжних країн

Найменування джерела	Визначення нерухомості у законодавчих актах країн
Законодавство України	
Цивільний кодекс України від 6.01.2003 р., № 435-IV (ст. 181)	Нерухоме майно, нерухомість – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їхнього знецінення та зміни їхнього призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації
Податковий кодекс України від 04.12.2010 р. (ст. 14)	Об'єкт житлової нерухомості – будівлі, зараховані відповідно до законодавства до житлового фонду, дачі та садові будинки
Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств» від 28.12.1994 р., № 334/94-ВР (ст. 8)	Нерухоме майно як складова основних фондів зібране в групу 1 – будівлі, споруди, їхні структурні компоненти та передавальні пристрої, в тому числі жилі будинки та їхні частини (квартири і місця загального користування), вартість капітального поліпшення землі
Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» від 22.05.2003 р., № 889-IV (ст. 1)	<p>Нерухоме майно – об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їхніх якісних або функціональних характеристик (властивостей), а також земля. Нерухомість, відмінна від землі, поділяється на:</p> <p>а) будівлі, а саме: приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а також об'єкти власності, функціонально пов'язані з такими приміщеннями.</p> <p>Будівлі поділяються на будинки (включаючи готелі, мотелі, кемпінги та інші подібні об'єкти туристичної інфраструктури), квартири, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи в гаражних кооперативах, дачні будинки та інші об'єкти дачної (садової) інфраструктури, відмінні від землі;</p> <p>б) споруди, а саме: об'єкти нерухомості, відмінні від будівель</p>
Закон України «Про державну реєстрацію майнових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1.07.2004 р., № 1952-IV (ст. 2)	Нерухоме майно, нерухомість – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці (будівля, споруда тощо), переміщення яких є неможливим без їхнього знецінення та зміни їхнього призначення.
Національний стандарт № 1 «Загальні принципи оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою Кабінету Міністрів	Нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшенням, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їхні частини, а також інше майно, що згідно із

України від 10.09.2003 р., № 1440 (п. 3)	законодавством належить до нерухомого майна
Законодавство зарубіжних країн	
Вірменія. Закон «Про податок на майно» (Law of the Republic of Armenia On Property Tax) від 26.12.2002 р.	Нерухоме майно: будівлі та будови – будови житлового призначення (індивідуальний житловий будинок; садовий будиночок (дача); багатоквартирна житлова будівля; нежитлова площа в багатоквартирному будинку; гараж; споруди суспільного і виробничого призначення; незавершені будови; нововведені, придбані, обліковані та оцінені згідно із законодавством вповноваженим органом, що веде кадастр нерухомого майна; будови, які поки не отримали державної реєстрації прав
Білорусь. Закон «Про податок на нерухомість» (Law On Immovable Property Tax) від 23.12.1991 р., № 1337-XII	Об'єктом оподаткування є основні засоби, які перебувають у власності платників, об'єкти незавершеного будівництва, а також житлові будинки, садові будиночки, дачі, житлові приміщення, надвірні споруди, гаражі, інші будівлі та споруди, що належать фізичним особам
Латвія. Закон «Про податок на нерухомість» (Law On Immovable Property Tax) від 13.11.1997 р.	Матеріальні активи, що знаходяться на території Латвії, не можуть бути переміщені без зовнішніх пошкоджень: земля і споруди
Польща. Закон «Про місцеві податки і збори» (Act on Local Taxes and Charges) від 12.01.1991 р.	Нерухоме майно: земля, будинки, будівлі, елементи споруд, визначені законом як пов'язані (з'єднані) з будівлею
США. Закон «Про податок на нерухомість штату Техас» (Texas Property Tax Code), 2004 р.	Нерухомість – це земля і поліпшення (будинки, будівлі, переносні будівлі, призначені для житлових або ділових цілей), шахта або кар'єр, корисні копалини на місцях, маєтки
Японія. Закон «Про податок на майно» (Property Tax Law), 1996 р.	Майно – це земля, будівлі та споруди, а також активи, що підлягають амортизації.

Складено за матеріалами офіційних сайтів Державної фіскальної служби України України (www.sta.gov.ua), Державної податкової служби при уряді Республіки Вірменія (www.taxservice.am), Міністерства фінансів Республіки Білорусь (www.minfin.gov.by), Міністерства фінансів Латвії (www.fm.gov.lv), Міністерства фінансів Польщі (www.mofnet.gov.pl), Міністерства фінансів Японії (www.mof.go.jp) та штату Техас, США (www.window.state.tx.us).

Таблиця Б.1

Доходи бюджету м. Мелітополя за 2010-2015 рр.

Найменування доходів згідно із бюджетною класифікацією	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Темп зростання 2015 р. до 2010р. (%)	Темп зростання 2015 р. до 2014 р. (%)
Податкові надходження	103213100	112636200	127236500	151289500	184074000	226 052 495,74	219,1	122,8
Податок на доходи найманих працівників	70787300	82813400	95445000	105057800	134648000	113 116 428,40	159,8	84,0
Податки на власність	2410000	2400000	80000	230000	420000	28 275 037,80	11 раз	6 раз
Плата за землю	15000000	15236300	23219100	20850000	22330000	25 156 574,36	167,7	112,6
Місцеві податки і збори	4332200	4285200	1112300	13348000	26416000	60 337 372,37	13 раз	228,4
Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки						1 875 905,23	-	-
Єдиний податок	7805000	7270000	7300000	11830000	24628000	32 146 342,99	411	130,5
Інші податки та збори	12151200	11570200	8422300	360000	260000	114 080,80	0,93	43,87
Екологічний податок	0	0	400000	330000	230000	102 640,59	-	44,62
Неподаткові надходження	12658050	15287742	12332200	13398916	15687500	8 049 866,13	-	51,31
Доходи від власності та підприємницької діяльності	976400	3106000	94000	285000	815000		-	-
Інші надходження	792500	2995000	19000	200000	160000	35 656,47	4,5	22,28
Адміністративні збори та платежі, доходи від некомерційної та господарської діяльності	4528000	4261300	3608300	3354000	2289900	26 429,55	0,6	1,15
Плата за ліцензії	0	0	0	80000	60000	0	-	-
Державне мито	960000	1298500	1098300	180000	109900	2 463 638,33	256,6	2 рази
Інші неподаткові надходження	177000	290000	211000	240000	945500	1 121 645,52	633,9	118,6
Власні надходження бюджетних установ	6976650	7630442	8418900	9519916	11637100	25 015,86	0,35	0,21
Доходи від операцій з капіталом	2500500	2429000	2715000	9901900	5081000	25 015,86	1	0,49
Цільові фонди	1200000	550000	900000	500000	380000	-	-	-
Разом доходів	119571650	130902942	143183700	175090316	205222500	234 127 377,73	195,8	114,1
Від органів державного управління	163806447	215655916	222217365	262587827	290627500	431 628 573,08	263,5	148,6
Дотації	84351900	110469000	109935800	129237500	122931883	23 727 100,00	28,13	19,30
Субвенції	79454547	105186916	112281565	133350327	167695617	407 901 473,08	513,4	243,2
Загальний обсяг бюджету	283378097	346558858	365401065	437678143	495850000	677 034 321,76	238,9	136,5

Таблиця Б.2

Динаміка доходів загального та спеціального фондів Запорізького обласного бюджету за 2010-2015 рр. *

Доходи бюджету	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Темп зростання 2015 р. до 2014 р. (%)	Темп зростання 2015 р. до 2010 р. (%)
Доходи загального фонду, у тому числі:	660830,3	765619,5	850102,7	895765,7	939140,8	1051035,5	111,9	159,04
податок на доходи фізичних осіб	522057,5	614173,6	675093,9	697358,9	736612,5	543102,1	73,7	104,3
Податок на прибуток підприємств	-	-	-	518,3	973,5	214974,9	22 рази	-
плата за використання природних ресурсів	109391,8	114285,9	138766,2	164096,1	164802,5	156738,1	95,1	143,3
плата за ліцензії	26642,4	33547,3	-	904,8	2122,2	-	-	-
Адміністративні збори та платежі	-	-	31592,2	32379,4	34402,5	46093,4	133,9	-
неподаткові надходження	2738,6	3612,7	4650,4	499,1	216,6	807,2	372	29,47
Надходження від продажу основного капіталу	2702,5	-	-	9,1	11,0	9,3	84,5	0,34
Доходи спеціального фонду, у тому числі:	143222,5	137529,0	141456,3	146870,6	194304,4	218613,9	112,5	152,6
Податки на власність	-	5642,4	3274,2	2895,1	1358,4	9,9	0,72	-
Екологічний податок	-	20696,9	22767,7	26677,1	21709,1	88804,5	409	-
надходження до фонду охорони навколишнього природного середовища	43460,9	34443,9	-	30,0	11,2	0,7	6,25	-
Доходи від власності та підприємницької діяльності	-	-	-	81,5	672,7	506,0	75,2	-
Інші неподаткові надходження	-	-	-	575,8	484,3	394,1	81,37	-
надходження до дорожнього фонду	25585,6	5642,4	-	-	-	-	-	-
власні надходження бюджетних установ	73072,6	96690,0	114603,4	116484,5	169893,1	215644,5	126,9	-
інші доходи спеціального фонду	1103,4	14499,7	811,0	126,6	175,6	2553,3	1454	231,4
Разом доходів	804052,7	903148,5	991559,0	1042636,3	1133445,2	1269649,4	112	157,9

Таблиця Б.3

Динаміка надходжень до загального фонду бюджету м. Мелітополя за 2010-2015 рр.

Надходження до загального фонду	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Темп зростання 2015р. до 2010р. (%)	Темп зростання 2015 р. до 2014р.(%)
Податкові надходження	103556594	97937212	115040887	119696500	158566000	226052495,74	218,3	142,56
Податки на доходи, податки на прибуток, податки на збільшення ринкової вартості	79492887	72949435	84703917	95445000	134648000	113 116 428,40	142,3	84,01
Податок з доходів фізичних осіб	78826519	72461197	83960638	95040000	133858000	112093 586,08	142,2	83,74
Фіксований податок на доходи фізичних осіб від підприємницької діяльності	1471282	1344886	1216567	1275000	0	0	-	-
Податок на прибуток підприємств	666368	488238	743279	405000	790000	1022842,32	153,5	129,5
Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки	-	-	-	-	-	1 875 905,23	-	-
Плата за землю	9119010	12351662	17878353	23219100	22330000	25 156 574,36	275,87	112,66
Місцеві податки і збори	4376331	4265152	4304862	952300	1558000	60 337 372,37	13 р.	387,3
Податок з реклами	38363	28800	31369	0	0	-	-	-
Комунальний податок	545676	469630	457773	0	0	-	-	-
Збір за припаркування автотранспорту	80950	85400	95500	122000	248000	1 050 000		
Ринковий збір	3644734	3630791	3662068	0	0	-	-	-
Збір за видачу ордера на квартиру	423	729	219	0	0	-	-	-
Збір за видачу дозволу на розміщення об'єктів торгівлі та сфери послуг	66184	49802	57933	0	60000	-	-	-
Збір за провадження деяких видів підприємницької діяльності	-	-	-	830000	1280000	-	-	-
Туристичний збір	-	-	-	300	30000	39 400,96	-	131,3
Податки, не віднесені до інших категорій	11463	14672	24837	10000	30000	11440,21	99,8	38,13
Єдиний податок для суб'єктів малого підприємництва	7784918	7228973	7591391	0	0	-	-	-
Єдиний податок на підприємницьку діяльність з юридичних осіб	2241536	1783834	2061781	0	0	8 232 792,33	367,3	-
Єдиний податок на підприємницьку діяльність з фізичних осіб	5543382	5445139	5529610	0	0	23 913 408,54	431,4	-
Екологічний податок	-	-	-	-	-	102 640,59	-	-
Державне мито	-	-	-	-	-	2463638,33	-	-
Неподаткові надходження	4617714	7440100	7893689	3883300	4010400	8 049 866,13	174,4	200,8
Дотації	73068384	90270100	111629000	109935800	122931883	23 727 100,00	32,5	19,3
Субвенції	60683594	61537647	83044266	112280212	163471817	407 901 473,08	672,2	249,5
Власні надходження	108174710	105413456	122951706	123594800	286403700	431628573,08	399	150,7
Всього	241926687	257221203	317624972	345810812	448996100	665 755 950,81	275,2	148,3

Таблиця Б.4

Структура видатків бюджету за м. Мелітополя за 2008 – 2015 рр.

Найменування	2008 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Темп зростання 2014 р. до 2008р. (%)	Темп зростання 2015 р. до 2008р. (%)	Темп зростання 2015 р. до 2014р. (%)
Державне управління	11728869	10135500	12998000	12416600	11775400	13170300	100,39	112,29	111,85
Освіта	83251894	95695342	110007959	110834690	140038544	157191324	168,22	188,82	112,25
Охорона здоров'я	67180383	69402900	84194316	82878660	95954800	95348800	142,84	141,93	99,368
Соціальний захист населення	59779671	78098390	104851899	112135358	118819090	146597230	198,77	245,22	123,38
Житлово-комунальне господарство	16151769	8865665	10115000	9225700	20297700	30215000	125,67	187,07	148,86
Капітальний ремонт житлового фонду	2786769	1500000	550000	34952	2330000	3700000	83,61	132,77	158,8
Благоустрій міста	0	6113900	9565000	8856482	17702000	24665000	-	-	139,33
Культура	8478638	8618200	10710500	10633800	15957300	16530400	188,21	194,96	103,59
Фізична культура і спорт	2898087	3372100	3868100	3536800	3730200	5206700	128,71	179,65	139,58
Капітальне будівництво	9301629	2500000	2405000	18619000	17514000	11034000	188,29	118,62	63,001
Інвестиційні проекти	1956900	0	0	0	0	0	-	-	-
Сільське і лісове господарство, рибне господарство	148795	0	0	257240	180000	1306000	120,98	877,71	725,56
Засоби масової інформації	45000	0	0	0	0	0	-	-	-
Транспорт, дорожнє господарство, зв'язок	3896250	2467000	5310000	3682364	8343609	9592200	214,15	246,19	114,96
Інші послуги, пов'язані з економічною діяльністю	35500	2467000	0	0	2750000	7024000	7746,5	2000	255,42
Обслуговування внутрішнього боргу	0	0	0	0	100000	0	-	-	-
Кошти, що передаються із загального фонду до бюджету розвитку	5264700	0	0	0	0	0	-	-	-
Субвенція з місцевого бюджету державному бюджету на виконання програм соціально-економічного розвитку регіону	306000	0	0	0	0	0	-	-	-
Запобігання та ліквідація надзвичайних ситуацій та наслідків стихійного лиха	158100	135000	299000	0	0	0	-	-	-
Охорона навколишнього середовища	14156	0	25000	0	362000	270000	2557,22	1907,318	74,586
Цільові фонди	3839753	1225000	1510000	930000	862000	650000	22,45	16,92817	75,406
Видатки, не віднесені до основних груп	6394542	0	254084	250853	1355500	1984046	21,19	31,02718	146,37
Резервний фонд міського бюджету	0	190000	147000	116500	0	50000	0	-	-
Інші видатки	456042	0	107084	133000	1355500	1484000	297,24	325,4086	109,48
Усього видатки	273303036	283378097	346548858	365401065	437678143	495850000	160,14	181,4286	113,29

Додаток В

Концептуальна модель управління розвитком будівельної галузі

У контексті розвитку ринкової економіки значну увагу слід приділити розгляду питань фінансової діяльності держави щодо забезпечення населення житлом, котре є частиною первинних, базових життєвих потреб людини на рівні з харчуванням і одягом. Воно слугує також потужним стимулом розвитку не лише національної, а й регіональної економіки. Зокрема, в останній час особливої актуальності набуло питання фінансування будівництва житла, особливо для кожного регіону нашої держави. Причини цього полягають у тому, що: по-перше, Україні у спадок від СРСР залишилися великі черги громадян, які потребують покращення житлових умов (див. табл. В.1); по-друге, через дефіцит бюджетних коштів будівництво житла майже не фінансувалося; по-третє, власних джерел доходів фізичних осіб недостатньо для вирішення цієї проблеми через велику вартість будівництва житла і фінансову неспроможність населення України, майже третина якого перебуває за межею бідності. Більше того, сама проблема вимагає наукового, обґрунтованого підходу для її вирішення.

Таблиця В.1

Кількісний склад сімей і однаків, які перебувають у черзі та одержали житло, в Україні та у Запорізькій області у 2015 р.

		У новобудовах	До року	1 – 5 років	6 – 9 років	10 років та більше
Перебувають у черзі сімей в Україні (одиниць)	1083743		28651	161860	157918	735314
Перебувають у черзі сімей у Запорізькій області (одиниць)	49242		951	5072	6436	36783
Одержали житло в Україні (одиниць)	7429	3162	911	2185	1075	2691
Одержали житло в Запорізькій області (одиниць)	132	29	17	31	19	50
Кількість молодих сімей, які перебували у черзі на квартирному обліку та одержали житло, у Запорізькій області та в Україні в 2015 р.						
		У новобудовах	До року	1 – 5 років	6 – 9 років	10 років та більше
Перебувають у черзі сімей в Україні (одиниць)	112994		6768	42221	30206	33799
Перебувають у черзі сімей у Запорізькій області (одиниць)	3718		198	1346	922	1252
Одержали житло в Україні (одиниць)	890	283	171	419	141	113
Одержали житло в Запорізькій області (одиниць)	25	1	2	8	7	7

Джерело: систематизовано, розраховано та складено автором на основі даних Головного управління статистики у Запорізькій області (www.zp.ukrstat.gov.ua).

Розвиток цієї сфери веде до виникнення нових понять, які потребують наукового осмислення й деталізації. Більш того, вченим потрібно розробити науково обґрунтований підхід до вирішення цієї проблеми. Низький рівень забезпечення житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, відповідно до законодавства залишається однією з найгостріших соціальних проблем не лише в Україні, а й по її регіонах, про що свідчать дані табл. В.2-4 додатка В.

Таблиця В.2

Темпи надання житла населенню України за 2005 – 2015 рр.

	2005 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Питома вага (%) 2015 р. до 2005 р.
Перебувають у черзі на кінець року, тис. сімей, з них:	1251889	1216277	1174230	1138631	1083743	86,6
– з державного фонду	969684	941061	909353	879946	839554	86,9
– кооперативне житло	282205	275164	264119	258070	243183	86,2
– соціальне житло, з них:	–	52	753	615	1006	–
– молодим сім'ям	116555	121787	116888	111722	112994	96,9
Одержали житло протягом року, всього тис. сімей, з них:	17	17	11203	10770	7429	437,0
– з державного фонду	16580	16298	11160	10674	7314	44,1
– кооперативне житло	351	377	31	19	50	14,2
– соціальне житло, з них:	–	7	12	77	65	–
– молодим сім'ям	1379	1782	1080	940	890	64,5
Введення в експлуатацію житла (загальної площі кв. м)	10244	10496	6400	9339	9410	91,9

Джерело: систематизовано, розраховано та складено автором на основі даних Головного управління статистики у Запорізькій області (www.zp.ukrstat.gov.ua).

Таблиця В.3

Темпи надання житла населенню Запорізької області за 2005 – 2015 рр.

	2005 р.	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.
Перебувають у черзі на кінець року, сімей, з них:	59811	58263	56549	53804	52763	49	49
– з державного фонду	48175	47064	45625	43344	42391		
– кооперативне житло	11636	11199	10924	10460	10372		
Одержали житло протягом року, всього сімей, з них:	510	551	366	347	319	194	132
– з державного фонду	480	551	351	336	309		
Введення в експлуатацію житла (кв. м загальної площі)	158946	139003	219994	217015	101154	144031	61682
Введення в експлуатацію житла індивідуальними забудовниками (кв. м загальної площі)	108734	96690	125495	125833	65423	144031	61682

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних Головного управління статистики у Запорізькій області (www.zp.ukrstat.gov.ua).

Таблиця В.4

Темпи надання житла населенню м. Мелітополь за 2005 – 2015 рр.

	2005 р.	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.
м. Мелітополь							
Перебувають у черзі на кінець року, сімей, з них:	26	26	26	27	27	27	27
– з державного фонду	26	26	26	27	27	27	27
Одержали житло протягом року, всього сімей, з них:	–	–	–	1	–	–	–
– з державного фонду	–	–	–	1	–	–	–
Введення в експлуатацію житла індивідуальними забудовниками (загальної площі кв. м)	9548	6118	6079	6306	6571	4078	678
Мелітопольський район							
Перебувають у черзі на кінець року, сімей, з них:	6078	5979	5938	5822	5821	2419	2419
– з державного фонду	3659	3560	3519	3403	3402		
– кооперативне житло	2419	2419	2419	2419	2419	2419	2419
Одержали житло протягом року, всього сімей, з них:	52	48	36	69	48		
– з державного фонду	52	48	36	69	48		
Введення в експлуатацію житла (кв. м загальної площі)	15272	8376	14659	15449	14775	24622	2871
Введення в експлуатацію житла індивідуальними забудовниками (кв. м загальної площі)	12172	8376	14659	15449	20952	24622	2871

Джерело: систематизовано, розраховано та укладено автором на основі даних Головного управління статистики у Запорізькій області (www.zp.ukrstat.gov.ua).

Основними причинами скорочення показників житлового будівництва в Запорізькій області стали: припинення кредитування як будівельних організацій, так і населення та недостатня платоспроможність громадян, наявність значної кількості нереалізованих квартир у забудовників, що гальмує будівництво нового житла. Наслідки кризи світової економіки для нашої держави виявилися в тому, що декілька великих материнських західних банків закрили ліміти кредитування на Україну. Через погіршення умов кредитування будівельної галузі й застій на ринку житлової нерухомості інвестори опинилися в дуже скрутному становищі, що змусило їх серйозно замислитися над питаннями виживання та подолання кризи ліквідності.

Водночас, з переходом економіки на ринкові умови господарювання державне фінансування житла стає другорядним. Так, у 2014 р. за рахунок коштів державного і місцевого бюджетів було інвестовано в житлове будівництво відповідно 624829 тис. грн. та 280262 тис. грн., що дорівнювало 3,4% і 1,5% від загальних обсягів інвестицій. Крім того, в Україні реалізується політика регіонального розвитку, яка базується на досвіді країн Європейського

Союзу. З метою реалізації Концепції реформування місцевого самоврядування і територіальної організації влади в Україні та виконання плану заходів щодо її реалізації внесено зміни до податкового і бюджетного законодавства, що активізує процес передачі повноважень із центрального рівня на регіональний рівень, а саме:

- розширено права органів місцевого самоврядування щодо прийняття рішень, їм надано повну бюджетну самостійність щодо наповнення своїх бюджетів та здійснення видаткових повноважень;

- запроваджено нову модель фінансового забезпечення місцевих бюджетів і міжбюджетних відносин;

- збільшено джерела формування дохідної частини місцевих бюджетів шляхом передачі окремих доходів з державного бюджету, запроваджено новий вид податку – акцизний податок з кінцевих продажів, розширено базу оподаткування податком на нерухомість;

- підвищено фіскальну незалежність органів місцевого самоврядування щодо місцевих податків та зборів, зокрема надано право самостійно визначати ставки податків і встановлювати пільги на їхню сплату.

Забезпеченню процесу демократизації суспільства та децентралізації влади сприяє добровільне об'єднання територіальних громад сіл, селищ, міст, яке здійснюється з дотриманням таких принципів: конституційності й законності; добровільності; економічної ефективності; державної підтримки; повсюдності місцевого самоврядування; прозорості та відкритості; відповідальності. Держава надає фінансову підтримку добровільному об'єднанню територіальних громад сіл, селищ, міст шляхом виділення об'єднаній територіальній громаді коштів з бюджету у вигляді субвенцій на формування відповідної інфраструктури, згідно з планом соціально-економічного розвитку такої територіальної громади, у разі, якщо її межі повністю відповідають межам, визначеним перспективним планом формування територій громад області. Результати виконання місцевих бюджетів підтверджують, що зміни до бюджетного і податкового законодавства

забезпечили реальне зростання ресурсу місцевих бюджетів та підвищення рівня їхньої фінансової забезпеченості.

Тим не менше, ключовими джерелами інвестицій у житлове будівництво є кошти населення на будівництво власних квартир (2,8%), кошти населення на індивідуальне житлове будівництво (27,5%) та власні кошти підприємств і організацій (11,4%). Слабше у структурі інвестицій у житлове будівництво представлені кредити банків та інші позики (7,2%), кошти вітчизняних інвестиційних компаній, фондів (7,2%), кошти іноземних інвесторів (0,3%) й інші джерела фінансування (3,7%). Більшість житла будується індивідуальними забудовниками. При цьому частка введеного ними в експлуатацію житла в загальному обсязі щороку зростає. Що ж стосується державної підтримки, то за період 2002–2006 рр. вводилось 1,5 – 3,4% житла, тоді як у 1995 р. було введено в дію 13,7%. Відтак, на сьогодні Україна не може досягти рівня 1987 р., коли було введено в експлуатацію 21,3 млн. кв. м житла, але зараз простежується тенденція до зростання цього показника. Загалом така ситуація не сприяє забезпеченню житлом малозахищених верств населення.

На збільшення показників житлового фонду безпосередньо впливають обсяги введення в експлуатацію житлової площі та інвестиції в основний капітал у житлове будівництво. Інвестиції в основний капітал у житлове будівництво – це витрати на будівництво нового житла, а також реконструкцію та розширення існуючого житлового фонду за рахунок усіх джерел фінансування.

Обсяги інвестицій у житлове будівництво та значення їх індексів за 2005–2015 рр. по містах і районах Запорізької області подано у табл. В.5-6 додатка В відповідно та рис. В.1, а в м. Мелітополі та Мелітопольському районі – на рис. В.2.

Таблиця В.5

Інвестиції в житлове будівництво по містах та районах Запорізької області за
2005–2015 рр. (млн. грн.)

Адміністративно-територіальні одиниці	2005 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Питома вага (%) 2015 до 2005 рр.
Усього	3299,5	7459,1	4650,1	7336,4	6042,0	183,1
м. Запоріжжя	2299,8	5027,7	2978,7	5615,7	3915,6	170,3
м. Бердянськ	40,6	237,3	129,2	91,5	143,4	353,2
м. Енергодар	369,1	503,0	354,1	407,6	674,6	182,8
м. Мелітополь	26,4	95,4	118,0	83,5	77,9	295,1
м. Токмак	6,9	17,0	7,8	8,1	10,9	157,9
Бердянський район	16,9	70,1	27,4	35,6	23,7	140,2
Василівський район	71,9	155,9	226,7	164,2	273,8	380,8
Великобілозерський район	3,7	10,8	9,9	17,4	16,2	437,8
Веселівський район	9,6	26,1	17,0	16,7	16,9	176,1
Вільнянський район	22,5	91,9	39,5	157,6	110,2	489,8
Гуляйпільський район	18,2	49,4	30,8	39,0	46,6	256,1
Запорізький район	24,2	104,5	23,4	150,3	100,1	413,6
Кам'янсько-Дніпровський	22,6	19,8	15,5	131,6	40,7	180,1
Куйбишевський район	29,2	65,9	17,1	27,2	46,5	159,3
Мелітопольський район	13,0	47,9	30,8	35,0	41,4	318,5
Михайлівський район	13,4	41,6	26,5	42,4	37,9	282,8
Новомиколаївський район	4,5	31,2	13,3	20,1	30,5	677,8
Оріхівський район	24,2	49,2	40,1	53,8	70,7	292,2
Пологівський район	35,2	89,7	62,5	86,6	119,6	339,7
Приазовський район	13,6	28,3	20,1	44,5	57,5	422,8
Приморський район	21,3	50,1	14,1	23,9	31,3	146,9
Розівський район	2,9	11,9	10,4	11,3	16,9	582,8
Токмацький район	23,2	65,7	45,2	24,8	28,3	121,9
Чернігівський район	8,0	30,7	12,3	18,0	23,0	287,5
Якимівський район	7,3	46,9	15,8	30,0	87,8	1202,8

Джерело: систематизовано, розраховано та складено автором на основі даних Головного управління статистики у Запорізькій області (www.zp.ukrstat.gov.ua).

Таблиця В.6

Індекси обсягів інвестицій у житлове будівництво по містах та районах
Запорізької області за 2005 – 2015 рр. (до попереднього року в %)

Адміністративно-територіальні одиниці	2005 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.
Усього	100,5	90,5	56,5	162,2	73,0
м. Запоріжжя	98,4	83,7	53,8	195,2	61,3
м. Бердянськ	71,2	108	49,1	71,4	137,8
м. Енергодар	95,7	103,9	63,0	121,1	151,3
м. Мелітополь	45,9	83,4	110,9	70,0	87,6
м. Токмак	329,3	89,0	41,1	101,1	127,1
Бердянський район	94,6	192,2	35,8	129,9	58,2
Василівський район	187,6	128,9	130,8	68,6	141,2
Великобілозерський район	135,1	171,0	83,2	185,5	84,6
Веселівський район	159,5	201,1	58,4	105,2	86,6
Вільнянський район	118,4	136,8	38,0	405,6	62,4
Гуляйпільський район	86,5	194,1	56,8	130,0	105,9
Запорізький район	134,1	91,9	20,7	600,3	59,0
Кам'янсько-Дніпровський	225	121,5	70,3	806,6	30,2
Куйбишевський район	74,5	150,0	23,5	167,3	157,4
Мелітопольський район	72,7	220,0	57,4	111,9	115,4
Михайлівський район	141,1	187,2	57,8	160,8	82,9
Новомиколаївський район	72,4	169,9	38,6	155,3	138,3
Оріхівський район	128,3	107,6	73,6	141,6	119,1
Пологівський район	94,5	107,3	63,5	147,6	117,2
Приазовський район	104,8	89,5	63,7	217,4	121,8
Приморський район	88,0	203,8	25,5	161,8	124,7
Розівський район	107,6	94,3	78,9	115,6	135,6
Токмацький район	350,3	259,0	60,8	60,6	98,2
Чернігівський район	181,3	229,8	36,2	149,8	119,5
Якимівський район	76,3	117,3	29,9	182,0	245,7

Динаміка обсягів інвестицій в житлове будівництво по Запорізькій області за 2005-2015 рр. зображена на рисунку В.1.

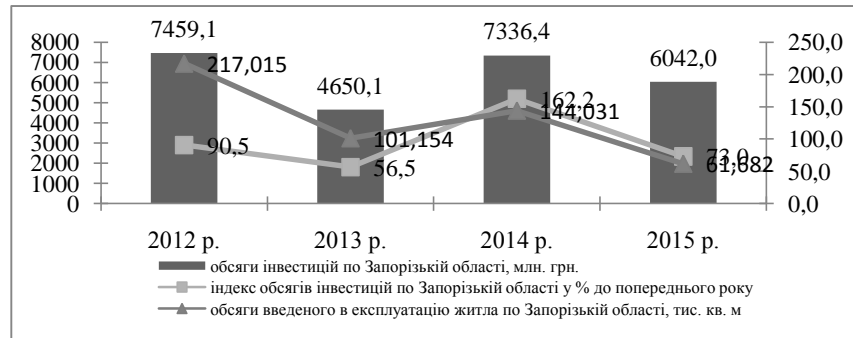


Рис. В.1. Динаміка обсягів інвестицій у житлове будівництво та введеного в експлуатацію житла в Запорізькій області за 2005 – 2015 рр.

Темпи зростання обсягів інвестицій вищі від темпів зростання обсягів введеного житла. У 2013 році в будівництво було інвестовано на 37,66 % коштів менше, ніж у 2012. У 2013 – на 57,77 % більше, ніж у 2014 і в 2015 – на 17,64 % менше від 2014 року. При цьому зміни обсягів введеного в експлуатацію житла відреагували наступним чином: 2013-2012 – зменшення на 53,39%, 2014-2013 – збільшення на 42,39%, 2015-2014 роки – зменшення на 57,17 %. Динаміка обсягів інвестицій до житлового будівництва по м. Мелітополю та Мелітопольському районі за 2005-2015 рр. зображена на рисунку В.2.

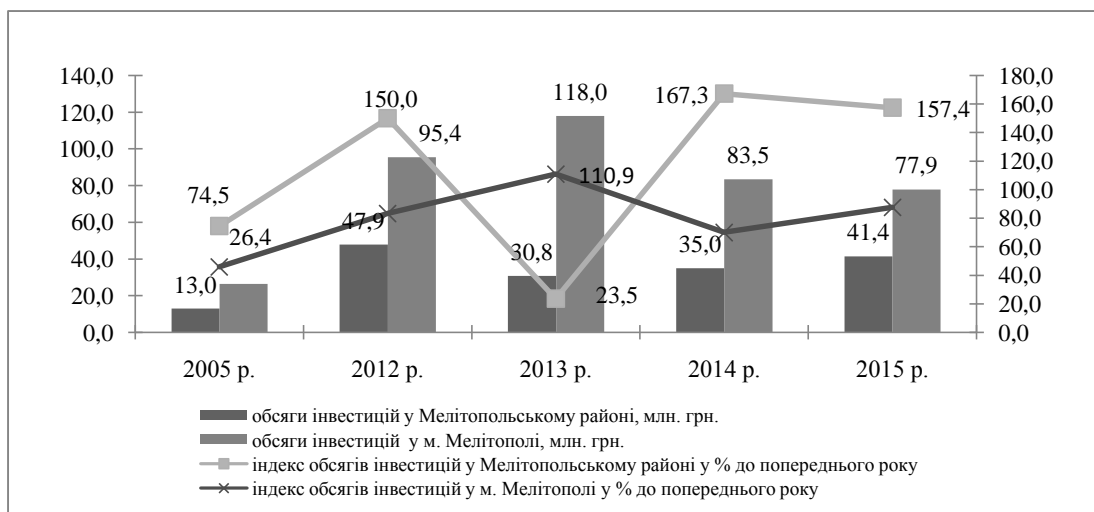


Рис. В.2. Динаміка обсягів інвестицій у житлове будівництво в м. Мелітополі та Мелітопольському районі за 2005 – 2015 рр.

Варто наголосити, що залучення інвестицій у житлове будівництво прямо пропорційно пов'язане з обсягами введення житла в експлуатацію, що визначається за допомогою коефіцієнта кореляції. Останній визначається як добуток моментів та дає змогу порівняти рівномірність динаміки змін величин за формулою:

$$r = \frac{\sum(x_i - \bar{x}) \cdot (y_i - \bar{y})}{n \sigma_x \sigma_y}, \quad (1)$$

де x_i, y_i – значення відповідно першого і другого досліджуваних показників; \bar{x}, \bar{y} – середні значення показників; σ_x, σ_y – середньоквадратичні значення показників; n – обсяг статистичного ряду.

У табл. В.7 наведено значення коефіцієнта кореляції між обсягами інвестицій та обсягами введеного в експлуатацію житла відповідно до регіонів Запорізької області за роками.

Таблиця В.7

Коефіцієнти кореляції відповідно до регіонів Запорізької області

Роки	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.
r	0,9674	0,9842	0,8246	0,6285

За даними табл. В.7 видно, що у 2012 – 2014 рр. спостерігається висока паралельна варіація (тобто зростання першого і другого показників) обсягів інвестицій у житло та кількості введеного в експлуатацію житла. У 2015 р. простежується низький рівень варіації, що зумовлено подорожчанням матеріалів будівництва через знецінення гривні.

Вирішення житлової проблеми, підвищення доступності житла для значної частини населення та збільшення частки власників житла стають пріоритетними соціально-економічними завданнями. В умовах скорочення бюджетного фінансування будівництва й забезпечення населення житлом основним джерелом для його придбання є власні кошти населення. З метою підвищення рівня забезпечення мешканців і поліпшення їхніх житлових умов у Запорізькій області продовжено реалізацію заходів регіональної програми будівництва

(придбання) доступного житла на 2010 – 2017 рр., у межах якої зарезервовано 13 земельних ділянок загальною площею понад 19 га з інженерно-транспортною інфраструктурою. Інвестиції у житлове будівництво за січень-вересень 2015 р. становили понад 98 млн. грн. (23,6% до програми); придбано та реконструйовано 103 житлових будинки загальною площею 8,6 тис. кв. м, газифіковано 791 житловий будинок, на реалізацію чого протягом січня-листопада 2014 р. спрямовано 9739,1 тис. грн., у тому числі з державного бюджету – 5907,6 тис. грн., обласного і районних бюджетів – відповідно 3108,7 тис. грн. і 430,4 тис. грн., з інших джерел фінансування – 292,4 тис. грн.; надано державних пільгових довгострокових кредитів у межах обласної програми з державного бюджету в сумі 1022,9 тис. грн. (47,1% передбачених коштів на рік), з обласного бюджету – в сумі 190,4 тис. грн. (88% до програми). Протягом січня-вересня 2015 р. у Запорізькій області введено в експлуатацію 41,2 тис. кв. м загальної площі житла, що на 46,9% менше, ніж в аналогічному періоді 2014 р.

Передуючи подальшому дослідженню, підкреслимо, що недоступність житла спричинена постійним зростанням вартості його спорудження і, відповідно, цін продажу на ринку. Водночас відбувається зниження темпів будівництва і дорожчають будівельні матеріали, при цьому дуже важко отримати кредити у банках, які знизили обсяги кредитування галузі. Складності у ринковому середовищі актуалізують для будівельного комплексу питання забезпечення його розвитку, який найчастіше асоціюється з удосконаленням технології виробництва, збільшенням виробничих потужностей, впровадженням інновацій, зростанням обсягів реалізації або підвищенням якості продукції. Механізм управління стійким розвитком будівельної галузі краще розглядати з точки зору концепції сукупного комплексу підприємств як своєрідного системного інтегратора – цілісного економічного суб'єкта, який поєднує в часі та просторі різноманітні соціально-економічні процеси й отримує дохід шляхом використання системних мультиплікативних ефектів. Єднальною ланкою між цими процесами слугує потенціал – сукупність ресурсів і можливостей, які

визначають характеристики розвитку галузі підприємств при зміні навколишнього середовища. Економічну стійкість галузі або комплексу підприємств ми пропонуємо розуміти як таку організацію їхньої виробничо-господарської діяльності, яка дає забезпечити стабільне зростання техніко-економічних показників, позитивну динаміку й ефективність діяльності та здатність адаптуватися до навколишнього і внутрішнього середовищ.

Стійкість розвитку може мати постійний, незмінний або циклічний характер виробництва (рис. В.3).

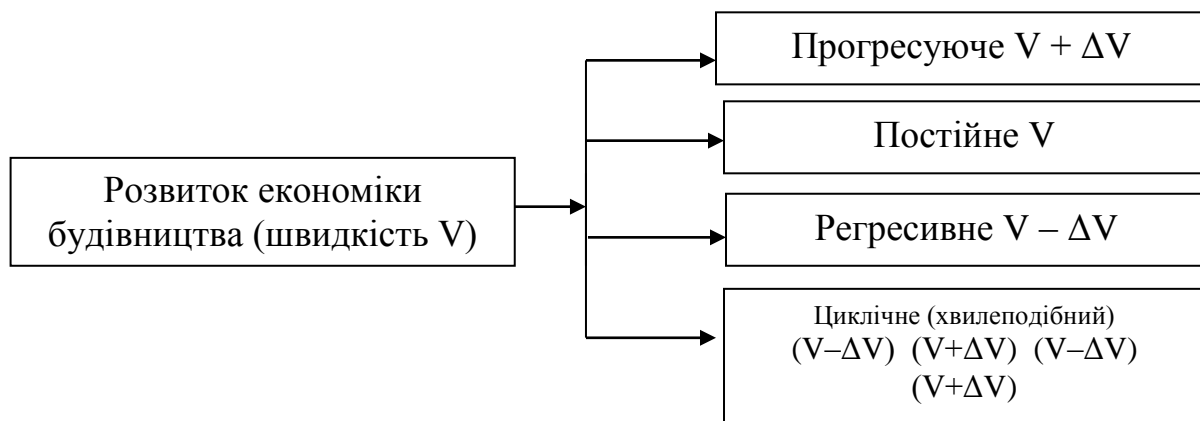


Рис. В.3. Характер розвитку економіки будівництва.

Вважаємо, що розвиток економіки може мати ряд напрямків: перший напрямок спостерігається тоді, коли швидкість розвитку економіки зростає, тобто до швидкості V додається ΔV ; другий напрямок – це незмінність, тобто коли величина швидкості розвитку є постійною (без приросту); третій напрямок виявляється у зниженні темпів розвитку, в цьому разі швидкість розвитку V знижується на ΔV ; четвертий напрямок розвитку має хвилеподібний, циклічний характер. Ці теоретичні постулати відображають реальний розвиток економіки будівництва України. Економічний спад, зумовлений зміною способу виробництва (1991 – 1999 рр.), змінився розпочатим економічним підйомом (2000 – 2007 рр.) і новим спадом, спричиненим світовою фінансовою кризою з 2008 р.

Розглянемо вплив на економічну стійкість факторів виробництва на прикладі розвитку економіки будівництва в Запорізькій області. На частку

будівництва у виробництві валової доданої вартості всієї економіки Запорізької області у 2002 – 2011 рр. припадає 5,5% від загального обсягу, що вище від рівня 1995 – 1999 рр. (4,9%). Кількість підприємств, що займаються будівельною діяльністю на умовах господарського розрахунку, швидко збільшується. Якщо в 2003 р. в Запорізькій області їх було 2706 одиниць, то в 2011 р. таких підприємств налічувалося вже 3827 одиниць. У сфері малого бізнесу будівництва працювали 1513 підприємств, або кожне дев'яте мале підприємство в регіоні. Значна кількість підприємств (84%) за видами будівельної діяльності функціонувала у сфері будівництва завершених будівель. За 2015 р. обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) будівельних підприємств становив 10,9% від загального обсягу виробленої продукції загалом по області. Основні показники економіки будівництва Запорізької області за 2002 – 2015 рр. подано у табл. В.8 додатка В.

Таблиця В.8

Характеристика економіки будівництва Запорізької області за 2002 – 2015 рр.

Показники	2002 р.	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2015 р. до 2002 р.
Валова додана вартість, млн. грн.	201	290	324	403	567	670	964	1088	541,3
Обсяг реалізованої будівельної продукції, млн. грн.	479,5	737,9	864,0	1095,0	2078,4	2418,0	3908,2	4416,0	920,9
Інвестиції в основний капітал	784	1208	1483	1913	2740	3375	4684	7007	893,7
Основні засоби, млн. грн.	898,9	868,1	1141,8	991,5	979,2	1208,1	1558,6	1822,7	202,7
Кількість будівельних підприємств	960	1181	1299	1449	1671	1856	2072	2263	235,7
Оборотні кошти будівництва, млн. грн.	295,4	316,0	436,3	644,0	1081,6	1427,5	2013,7	2335,9	797,5
Загальне число працівників, тис. осіб	35,6	44,7	44,9	39,6	39,9	42,1	41,9	42,3	118,8
Фінансовий результат до оподаткування, млн. грн.	-12,2	3,9	-14,5	4,1	-33,0	-2,3	29,5	-57,3	-
Середньорічна кількість найманих працівників, тис. осіб	26754	27942	30735	28454	31305	31103	30813	33219	124,2
Людський капітал будівництва, млн. грн.	4368,4	5485,1	5509,5	4859,3	4833,5	5166,1	5141,5	5190,6	124,2
Виробничий потенціал, млн. грн.	5562,7	6669,1	7088,6	6494,8	6894,3	7801,7	8713,8	8977,9	161,4
Вихід ВДС на виробничий потенціал	3,61	4,34	4,57	6,2	8,22	8,58	11,06	12,11	355,7
Приріст економічної стійкості будівництва, %	0,18	0,73	0,23	1,63	2,02	3,6	2,48	1,05	583,3
Рівень рентабельності до виробничого потенціалу	-0,219	0,058	-0,20	0,063	-0,478	-0,029	0,377	-0,63	287,6

Аналізуючи дані табл. В.8, можемо помітити, що загальні закономірності

розвитку будівництва виявляються також у регіонах України. Характерними рисами цього процесу є нерівномірність отримання прибутку, зростання основних засобів і залучення робочої сили. Водночас спостерігається зростання валової доданої вартості та оборотних коштів. На нашу думку, простежуються позитивні зміни, оскільки зростає віддача валової доданої вартості на виробничий потенціал. Цей показник відображає економічну ефективність будівництва. Крім цього, зростають показники економічної стабільності розвитку будівництва і приросту віддачі на виробничий потенціал.

З таблиці В.8 видно, що обсяг реалізованої продукції за розглянутий період зріс в 9,2 разу, а валова додана вартість – у 5,4 разу, основні кошти – в 2 рази. Виробничий потенціал збільшився в 1,6 разу, а чисельність працівників – на 25%. Економічна стабільність як приріст валової доданої вартості на виробничий потенціал зросла у 5,83 разу.

На основі даних таблиці В.8 додатка В побудовано рівняння множинної регресії:

$$Y = 0,0047X_1 - 0,0053X_2 + 0,0144X_3 + 0,0058X_4 + 0,0015X_5 + 2,074884. \quad (2)$$

З рівняння випливає, що на приріст економічної стійкості будівництва Запорізької області здійснюють вплив такі фактори: збільшення на 1 млн. грн. обсягів будівельних робіт сприятиме зростанню економічної стійкості будівництва на 0,0047 процентного пункту, тобто незначно; збільшення основних коштів на 1 млн. грн. зменшить економічну стійкість на 0,0053 процентного пункту, тобто незначно; зростання оборотних коштів на 1 млн. грн. збільшить економічну стійкість на 0,0144 процентного пункту; зростання оплати праці 40 тис. працівників на 25 грн. на місяць, тобто збільшення фонду оплати на 1 млн. грн., сприятиме зростанню економічної стійкості на 0,058 процентного пункту; залучення у будівельне виробництво на 1 млн. грн. людського капіталу приведе до зростання економічної стійкості на 0,001537 процентного пункту.

Управління економічною стійкістю має спиратися на виявлені співвідношення. Абсолютний приріст економічної стійкості відбувається за таких умов: спочатку здійснюється зростання оборотних засобів, потім

збільшуються обсяги будівельних робіт, зростає оплата праці й залучається у виробництво додатковий людський капітал. Розглянемо вплив зміни факторів за 2003 – 2015 рр. спільно з його впливом на зміну економічної стійкості будівництва в Запорізькій області (табл. В.9 додатка В).

Таблиця В.9

Розрахунок впливу факторів виробництва на зростання економічної стійкості будівництва в Запорізькій області у 2003 – 2015 рр.

Фактори, що впливають на економічну стійкість	Зміни за 2003 – 2015 рр., млн. грн.	Вплив на приріст економічної стійкості, процентні пункти	Абсолютний результат впливу, млн. грн.
Зростання обсягів будівництва, млн. грн.	4416 – 479,5 = 3936,5	0,00474496	18,678
Зростання основних засобів, млн. грн.	2335,9 – 898,9 = 1437	-0,00536975	-7,716
Зростання оборотних коштів, млн. грн.	2335,9 – 295,4 = 2040,5	0,01444800	29,480
Збільшення середньомісячної зарплати грн.	951,6 – 289,4 = 662,2	0,00581000	3,840
Залучення людського капіталу	5190,6 – 4368,4 = 821,6	0,00153700	1,260

На основі даних табл. В.9 ми побудували рівняння, що відображає вплив факторів на валову додану вартість:

$$Y = 0,0019X_1 - 0,198X_2 + 0,7335X_3 - 0,7X_4 + 0,1059 - 101,276. \quad (3)$$

З рівняння випливає, що:

- приріст вартості валового продукту на 1 млрд. грн., сприяє зростанню валової доданої вартості на 1,9 млн. грн.;
- приріст основних засобів будівництва й оплати праці негативно позначається на збільшенні валової доданої вартості;
- значний вплив на валову додану вартість має величина оборотних коштів. На кожний 1 млн. грн. її приросту буде отримано 0,73 млн. грн. валової доданої вартості;
- залучення коштів населення позитивно вплине на валову додану вартість.

На кожний вкладений населенням 1 млн. грн. буде отримано збільшення валової доданої вартості на 0,10599 млн. грн. Негативно на економічну стійкість будівництва впливає зростання вартості основних засобів. Вважаємо за доцільне перевірити цей вплив методом парної кореляції (рис. В.4).

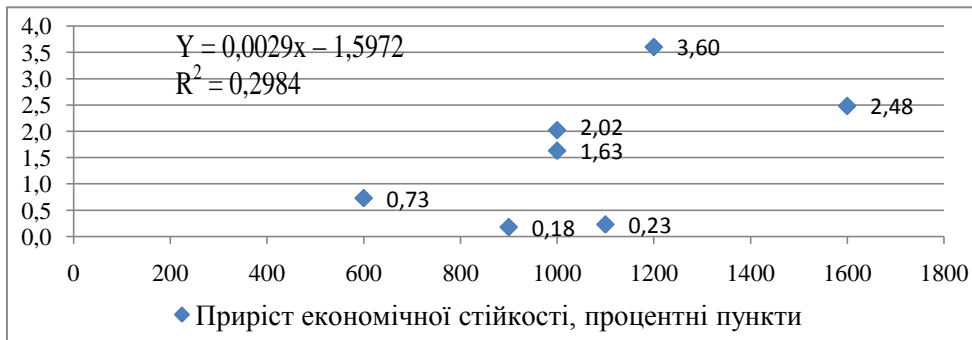


Рис. В.4. Взаємозв'язок зростання вартості основних засобів та приросту економічної стійкості будівництва в Запорізькій області у 2003 – 2015 рр.

З рис. В.4 видно, що рівняння множинної кореляції справді правильно відобразило складний зв'язок зростання основних засобів та економічної стійкості будівництва. Позитивний вплив на економічну стійкість будівництва здійснює залучення людського капіталу: на кожний 1 млн. грн. його зростання буде отримано збільшення валової доданої вартості на 0,10599 млн. грн. Через те, що у нас виникли сумніви щодо негативного впливу основних засобів, проведемо графічну інтерпретацію цієї залежності (рис. В.5).

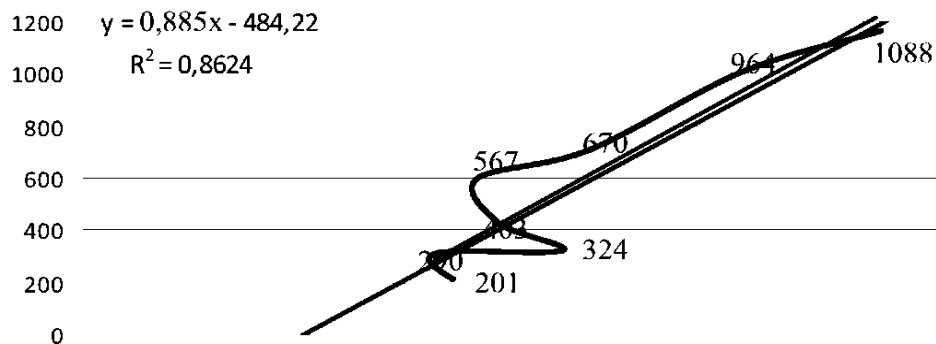


Рис. В.5. Взаємозв'язок основних засобів і валової доданої вартості у будівництві в Запорізькій області у 2003 – 2015 рр. (млн. грн.).

З рис. В.5 видно, що зростання основних коштів будівництва на 1 млн. грн. сприяє збільшенню валової доданої вартості на 0,885 млн. грн. Коефіцієнт кореляції становить 0,86. Проведений аналіз і знайдені взаємозв'язки дають змогу скласти економічний прогноз розвитку будівництва до 2019 р. За основу

прогнозу ми взяли тренд, побудований на обсягах будівництва в Запорізькій області за період 2000 – 2015 рр. Дані прогнозу обсягів будівництва в Запорізькій області до 2019 р. (у процентах до рівня 1990 р.) зображено на рис. В.6.

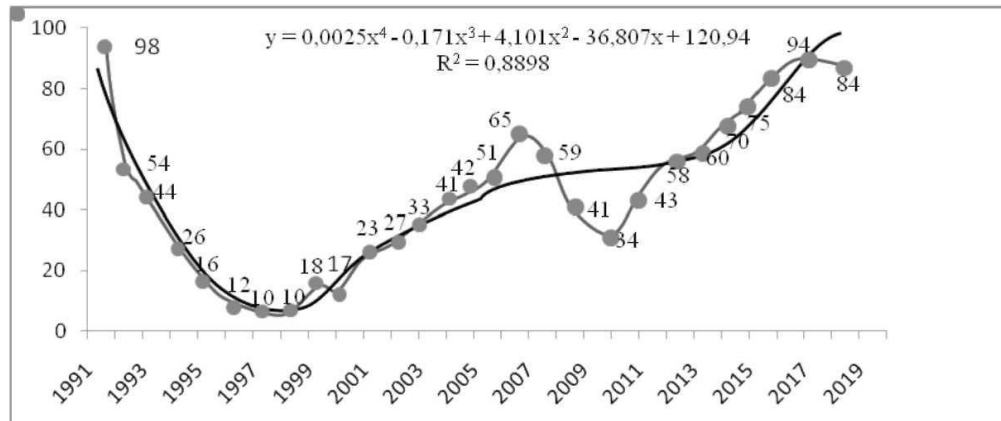


Рис. В.6. Прогноз обсягів будівництва в Запорізькій області до 2019 р. (у процентах до рівня 1990 р.).

З огляду на особливості галузі будівництва припускаємо, що в нових умовах її динамічний розвиток набуде хвилеподібного циклічного характеру. З цього випливає, що галузь повинна мати певні резерви, які змогли би пом'якшити вплив кризи. На основі багаторічного аналізу визначено вплив факторів на розвиток будівельної галузі. Так, на приріст економічної стійкості будівництва Запорізької області сильно впливає зростання оборотних коштів. При збільшенні їх на 1 млн. грн. зросте економічна стійкість на 0,0144 процентного пункту; збільшення фонду оплати праці на 1 млн. грн. сприятиме зростанню економічної стійкості на 0,058 процентного пункту. Водночас, зі складеного прогнозу хвилеподібного циклічного розвитку будівництва у Запорізькій області на 2019 р. випливає, що необхідно знаходити фінансові ресурси для подолання світової фінансової кризи та передбачати повторюваність кризових явищ у перспективі. При цьому, зважаючи на те, що капітальне будівництво – це галузь, в якій реалізується більше, ніж одна третя всієї продукції сфери матеріального виробництва, а будинки і споруди є

об'єктами довгострокового використання, кошти від податку на нерухомість, який буде надходити до місцевого бюджету м. Мелітополя, необхідно спрямовувати на розвиток будівельної галузі й поповнення житлового фонду міста, а саме на будівництво багатоповерхових житлових будинків.

Зупинимося детальніше на технічному описі такої будівлі: фундамент – бетонні блоки; стіни – цегляні; перегородки – цегляні, гіпсові; міжповерхові перекриття – залізобетонні плити; підлога – паркет, лінолеум; покрівля – м'яка по залізобетонних плитах; вікна – стулкові; двері – глухі стулкові; сходи – залізобетонні плити; опалювання – централізоване; каналізація; водопостачання. Розглянемо матеріали стін, з яких будуються житлові будинки у Запорізькій області та в Україні за 2013 – 2016 рр. (табл. В.10). Поповнення житлового фонду м. Мелітополя здійснюється за рахунок будівництва багатоповерхових житлових будинків. Прикладом багатоповерхового житлового будинку є типовий проект цегляного п'ятиповерхового будинку, який було побудовано в 1989 р. у м. Мелітополі за державні кошти.

Таблиця В.10

Огляд матеріалів стін, з яких будуються житлові будинки у Запорізькій області та в Україні за 2013 – 2016 рр.

	2013 р.		2014 р.		2016 р.	
	тис. кв. м загальної площі	питома вага у структурі	тис. кв. м загальної площі	питома вага у структурі	тис. кв. м загальної площі	питома вага у структурі
в Україні						
Введено в експлуатацію	9964,1	100,0	6096,0	100,0	8814632	100,0
– цегляні	6027,8	60,5	3578,2	58,7	5121683	58,1
– панельні	331,7	3,3	238,9	3,9	271877	3,1
– блочні	488,0	4,9	251,4	4,1	334568	3,8
– дерев'яні	116,3	1,2	45,9	0,8	82582	0,9
– з монолітного бетону	452,1	4,5	480,7	7,9	462248	5,2
– з ніздрюватого бетону	50,1	0,5	120,2	2,0	57950	0,7
– зі змішаних матеріалів	2229,6	22,4	1235,7	20,3	2226076	25,3
– з інших матеріалів	268,5	2,7	145,0	2,4	257648	2,9
в Запорізькій області						
Введено в експлуатацію	200,1	100,0	80,1	100,0	50235	100,0
– цегляні	81,4	40,7	32,1	87,9	17518	34,9
– панельні	301,0	15,0	9,3	0,2	2702	5,4
– блочні	0,8	0,4	0,0	2,1	1421	2,8
– дерев'яні	–	–	–	4,9	–	–
– з монолітного бетону	6,9	3,4	1,1	1,3	509	1,0
– з ніздрюватого бетону	7,1	3,5	10,0	12,5	68	0,1
– зі змішаних матеріалів	73,0	36,5	22,4	27,9	27548	54,8
– з інших матеріалів	0,8	0,4	5,2	6,5	469	0,9

Поповнення житлового фонду м. Мелітополя за рахунок будівництва багатопверхового житлового будинку. Прикладом багатопверхового житлового будинку є типовий проект цегляного п'ятиповерхового будинку який було побудовано у 1989 р. у м. Мелітополі на державні кошти. Площа основної частини будинку – 834 кв. м, висота житлового поверху – 16,7 м, обсяг будівлі – 13929 кв. м, будинок має п'ять поверхів. Вартість будівлі у 1989 р. дорівнювала 530510 крб. Аналіз якісного складу квартир на першому поверсі житлового п'ятиповерхового будинку проведено у табл. В.11 додатка В.

Таблиця В.11

Аналіз якісного складу квартир житлового п'ятиповерхового будинку
та їх площа

№ п/п	кількість кімнат	1 поверх		2 поверх		3 поверх		4 поверх		5 поверх	
		загальна площа кв.м	житлова площа кв.м	загальна площа кв.м	житлова площа кв.м	загальна площа кв.м	житлова площа кв.м	загальна площа кв.м	житлова площа кв.м	загальна площа кв.м	житлова площа кв.м
1.	двокімнатна квартира	52,1	29,9	51,6	28	52,2	28,3	52,3	28,6	51,3	28,4
2.	однокімнатна квартира	50,5	18,4	35,5	18,5	36,2	18,7	35,6	18,7	36,1	20
3.	двокімнатна квартира	51	28,4	52,9	28,6	52,6	28,8	51,6	28,9	54,3	29,8
4.	двокімнатна квартира	51,6	28,6	52,0	28,9	52	28,3	52,6	28,8	51,9	28,7
5.	однокімнатна квартира	35,6	18,6	35,1	18,1	36,6	18,4	34,9	17,6	32,5	15,8
6.	двокімнатна квартира	49,8	29,2	51,3	28,4	53,3	30,5	52,4	31,6	51,3	27,9
7.	трикімнатна квартира	64,8	37,3	60	36,9	63,5	37,4	59,0	37,6	61,2	37,4
8.	однокімнатна квартира	44	18,6	36	18,1	35	18,5	35,1	20,6	35,6	18,4
9.	трикімнатна квартира	57,1	28,5	59,4	37,8	61	38,1	59,4	36,3	57,6	36,3
10.	трикімнатна квартира			60,4	37,9	59,7	36,6	60,1	36,7	58,2	37,3
11.	двокімнатна квартира	51,6	34,2								
12.	однокімнатна квартира	41,7	19,3	35,9	18,6	35,1	18	36,2	18,2	36	18,1
13.	трикімнатна квартира	57,9	36,9	60,2	37,5	58,2	37,3	60,2	37,5	58,5	37,1
14.	житлове приміщення всього	607,7	327,9	590,3	337,3	595,4	320,9	589,4	322,9	584,5	335,2
15.	тамбур	6	6	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	сміттепровід	12,8	12,8	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	сходові клітки	55,6	55,6	61,2	61,2	61,2	61,2	61,2	61,2	61,2	61,2
18.	колясочна	8,2	8,2	-	-	-	-	-	-	-	-
19.	балкони	11	11	10,9	10,9	10,9	10,9	10,9	10,9	10,9	10,9
20.	лоджії	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
21.	підсобне приміщення всього	99,1	99,1	77,6	77,6	16,4	16,4	77,6	77,6	77,6	77,6
22.	поверх всього	706,8	427	667,9	414,9	611,8	337,3	667	410,5	662,1	412,8

На першому поверсі розміщено 12 квартир, з них 4 – однокімнатні, 5 – двокімнатні та 3 – трикімнатні. Загальна площа першого поверху з урахуванням житлових і підсобних приміщень становить 706,8 кв. м (додаток Д, рис. Д.1).

На другому поверсі розміщено 12 квартир, з них 4 – однокімнатні, 4 – двокімнатні та 4 – трикімнатні. Загальна площа другого поверху з урахуванням житлових і підсобних приміщень становить 667,9 кв. м (додаток Д, рис. Д.2).

На третьому поверсі розміщено 12 квартир, з них 4 – однокімнатні, 4 – двокімнатні та 4 – трикімнатні. Загальна площа третього поверху з урахуванням житлових і підсобних приміщень становить 611,8 кв. м (додаток Д, рис. Д.3).

На четвертому поверсі розміщено 12 квартир, з них 4 – однокімнатні, 4 – двокімнатні та 4 – трикімнатні. Загальна площа четвертого поверху з урахуванням житлових і підсобних приміщень становить 667 кв. м (додаток Д, рис. Д.4).

На п'ятому поверсі розміщено 12 квартир, з них 4 – однокімнатні, 4 – двокімнатні та 4 – трикімнатні. Загальна площа п'ятого поверху з урахуванням житлових і підсобних приміщень становить 662,1 кв. м (додаток Д, рис. Д.5).

Загальна кількість квартир у п'ятиповерховому будинку дорівнює 60, з них: 20 – однокімнатні квартири (загальна площа – 704,4 кв. м), 21 – двокімнатні квартири (загальна площа – 1080,7 кв. м), 19 – трикімнатні квартири (загальна площа – 1106,4 кв. м).

Загальна площа 60 квартир становить 3315,6 кв. м, сходових кліток – 327,4 кв. м, лоджій – 27,5 кв. м, балконів – 43,6 кв. м. Вартість 1 кв. м загальної площі (з урахуванням ПДВ) на 2014 р. у Запорізькій області дорівнює 4690 грн. Вартість п'ятиповерхового 60-квартирного будинку становитиме (3315,6 кв. м * 4690 грн.) 15550164 грн. Вартість 1 кв. м загальної площі (з урахуванням ПДВ) на 2015 р. у Запорізькій області дорівнює 5974 грн. Вартість п'ятиповерхового 60-квартирного будинку становитиме (3315,6 кв. м * 5974 грн.) 19807395 грн. Вартість 1 кв. м загальної площі (з урахуванням ПДВ) на 2016 р. по Запорізькій області дорівнює 8221 грн. Вартість п'ятиповерхового 60-квартирного будинку становитиме (3315,6 кв. м * 8221 грн.) 27257548 грн.

Таблиця В.12

Прогнозна оцінка обсягів податкових надходжень* у м. Мелітополі на 2014 – 2016 рр.

	Кількість квартир, одиниць	Житлова площа, кв. м	Загальна площа, кв. м	Середній розмір квартири, кв. м загальної площі	Ставка податку від вартості об'єкта нерухомості з метою оподаткування (%)	Ставка податку від ринкової вартості 1 кв. м загальної площі в Запорізькій обл. – 4690 грн.	Величина податкового надходження, грн.	Ставка оподаткування (% мінімальної заробітної плати, встановленої Законом на 1 січня звітного року) згідно з Податковим кодексом – 1218 грн.	Величина податкового надходження, млн. грн. згідно з Податковим кодексом	Ставка податку від ринкової вартості 1 кв. м загальної площі в Запорізькій обл. – 5974 грн.	Величина податкового надходження, грн.	Ставка оподаткування (% мінімальної заробітної плати, встановленої Законом на 1 січня звітного року) згідно з Податковим кодексом – 1218 грн.	Величина податкового надходження, млн. грн. згідно з Податковим кодексом	Ставка податку від ринкової вартості 1 кв. м загальної площі в Запорізькій обл. – 8221 грн.	Величина податкового надходження, грн.	Ставка оподаткування (% мінімальної заробітної плати, встановленої Законом на 1 січня звітного року) згідно з Податковим кодексом – 1378 грн.	Величина податкового надходження, млн. грн. згідно з Податковим кодексом
прогноз величини податкових надходжень від квартир приватної власності																	
Всього, у тому числі:	26289	881523	161939 3	61,6			6408547,00		506,19		8062165		506,19		11233405,2		8260
– однокімнатних	2251	34334	81055	36,0	0,000	0,00	–	0,0	0,000	0,00	0	0,0	0,000	0,00	–	0	0,000
– двокімнатних	4275	136905	181424	42,4	0,000	0,00	–	0,0	0,000	0,00	0	0,0	0,000	0,00	–	0	0,000
– трикімнатних	13808	434928	782879	56,7	0,001	4,69	3671703,00	0,0	0,000	5,98	4677749	0,0	0,000	8,22	6436049,0	0	0,000
– чотирикімнатних	5811	262744	548649	94,4	0,001	4,69	2573164,00	0,0	0,000	5,98	3278 211	0,0	0,000	8,22	4510443,0	1	7560,000
– п'ятикімнатних	106	7960	15872	149,7	0,001	4,69	74439,68	1,0	193,320	5,98	94836	1,0	193,32	8,22	130484,0	2	437,43
– шестикімнатних	38	4652	9514	250,4	0,002	9,38	89241,32	2,7	312,877	11,96	11369	2,7	312,87	16,44	156410,2	2	262,20
прогноз величини податкових надходжень від приватних будинків																	
Всього, у тому числі:	28436	852165	142741 4	50,2	–	–	2997876,00	0	0		3819294	0	0		5317902	0	0
– однокімнатних	6886	117498	226515	32,9	0,000	0,00	–	0	0	0,00	–	0	0	0,00	–	0	0
– двокімнатних	11641	334183	561693	48,3	0,000	0,00	–	0	0	0,00	–	0	0	0,00	–	0	0
– трикімнатних	8544	331337	531828	62,3	0,001	4,69	2494273,00	0	0	5,98	3177704	0	0	8,22	4372158	0	0
– чотирикімнатних	1241	61523	95611	77,1	0,001	4,69	448416,00	0	0	5,98	571282	0	0	8,22	786018	0	0
– п'ятикімнатних	33	2267	4105	124,4	0,001	4,69	19252,45,00	0	0	5,98	24528	0	0	8,22	33747	0	0
– шестикімнатних	91	5357	7662	84,2	0,002	9,38	35935,00	0	0	11,96	45781	0	0	16,4	125979	0	0

Джерело: розраховано автором за матеріалами Мелітопольського бюро технічної інвентаризації.

*від квартир та приватних будинків

Додаток В

до Методики оцінки вартості об'єктів нерухомості з метою оподаткування

Таблиця В. 1

Таблиці коефіцієнтів впливу ринкової вартості для розрахунку вартості об'єктів нерухомості житлового призначення в багатоквартирних будинках

Коефіцієнт впливу поверховості будівлі (К1)

Кількість поверхів будинку	Коефіцієнт впливу
1	0,974
2	0,897
3	0,979
4	1,060
5	1,000
6	1,041
7	1,111
8	1,025
9	1,064
10	1,062
11	1,091
12	1,085
13	1,082
більше 13	1,104

Коефіцієнт впливу поверху розташування квартири (К2)

Поверх, на якому розташована квартира	Коефіцієнт впливу
1	0,924
2	0,980
3	1,000
4	1,029
5	1,023
6	1,016
7	1,011
8	1,007
9	1,004
10	1,001
11	0,994
12	0,992
13	0,988
більше 13	0,979

Коефіцієнт впливу матеріалу стін будівлі (К3)

Типи матеріалу стін	Коефіцієнт впливу
панельні	0,965
цегляні	1,000
блочні	1,048
дерев'яні	0,827
інші	1,000

Коефіцієнт впливу місцезнаходження будівлі (К4)

Код зони	Коефіцієнт впливу
2	1,101
3	0,881

4	1,035
5	1,015
6	0,968
8	0,975
9	0,879
10	0,985
11	0,976
12	1,000
13	1,030
15	0,943
18	0,904
19	0,782
20	1,056
21	1,033
22	0,970
23	1,009
24	0,910
25	0,810
26	0,839

Коефіцієнт впливу зносу будівлі (К 5)

Рік будівлі	Коефіцієнт впливу
до 1900 р.	0,500
1901 - 1904 рр.	0,631
1905 – 1909 рр.	0,631
1910 – 1914 рр.	0,646
1915 – 1919 рр.	0,663
1920 – 1924 рр.	0,681
1925 – 1929 рр.	0,699
1930 – 1934 рр.	0,720
1935 – 1939 рр.	0,741
1940 – 1944 рр.	0,763
1945 – 1949 рр.	0,787
1950 – 1954 рр.	0,811
1955 – 1959 рр.	0,836
1960 – 1964 рр.	0,862
1965 – 1969 рр.	0,889
1970 – 1974 рр.	0,916
1975 – 1979 рр.	0,943
1980 – 1984 рр.	0,97
1985 – 1989 рр.	0,997
1990 – 1994 рр.	1,024
1995 – 1999 рр.	1,051
з 2000 р.	1,087

Коефіцієнт впливу кількості кімнат у квартирі (К 6)

Кількість кімнат у квартирі	Коефіцієнт впливу
1	1,000
2	1,300
3	1,800
4	0,900
більше 4	1,000

Таблиця В. 2

Таблиці коефіцієнтів впливу і ринкової вартостей для розрахунку вартості об'єктів нерухомості житлового призначення – індивідуальні будинки

Коефіцієнт впливу місцезнаходження будівлі і ділянки (К1)

Код зони	Коефіцієнт впливу
2	1,50
3	1,06
4	1,14
5	0,93
6	1,04
10	1,10
11	1,20
12	0,90
15	0,80
18	0,70
19	1,50
20	1,03
21	0,80
22	0,70
26	1,00

Коефіцієнт впливу наявності комунікацій (К2)

Наявність комунікацій	Коефіцієнт впливу
газ	1,20
водопровід	1,20
каналізація	1,20
опалювання	1,20
газ – водопровід – опалювання - каналізація	1,70
газ – водопровід - каналізація	1,55
газ – водопровід – опалювання	
опалювання - каналізація	1,30
газ – водопровід	1,40
водопровід – опалювання - каналізація	1,50
газ – опалювання	1,35
газ - каналізація	
відсутність електропостачання, газу, водопроводу, опалювання, каналізації	0,70
інше	1,00

Коефіцієнт впливу матеріалу стін будівлі (К3)

Типи матеріалу стін	Коефіцієнт впливу
цегляні	1,390
дерев'яні	0,55
інші	1,000

Коефіцієнт впливу зносу будівлі (К 4)

Рік будівлі	Коефіцієнт впливу
до 1900 р.	0,500
1901 - 1904 рр.	0,631
1905 – 1909 рр.	0,631
1910 – 1914 рр.	0,646
1915 – 1919 рр.	0,663

1920 – 1924 pp.	0,681
1925 – 1929 pp.	0,751
1930 – 1934 pp.	0,751
1935 – 1939 pp.	0,752
1940 – 1944 pp.	0,756
1945 – 1949 pp.	0,758
1950 – 1954 pp.	0,761
1955 – 1959 pp.	0,768
1960 – 1964 pp.	0,780
1965 – 1969 pp.	0,798
1970 – 1974 pp.	0,826
1975 – 1979 pp.	0,867
1980 – 1984 pp.	0,924
1985 – 1989 pp.	0,995
1990 – 1994 pp.	1,075
1995 – 1999 pp.	1,155
з 2000 р.	1,226

Таблиця В. 3

Таблиці коефіцієнтів впливу і ринкової вартостей для розрахунку вартості об'єктів нерухомості комерційного та промислового призначення

Коефіцієнт впливу місцезнаходження (К1)

Код зони	Коефіцієнт впливу
1	1,50
2	1,30
3	0,70
4	1,10
5	1,20
6	1,15
7	0,74
8	0,90
9	0,74
10	0,85
11	0,90
12	1,00
13	0,70
14	0,60
15	0,70
16	0,72
17	0,71
18	0,75
19	0,76
20	1,40
21	1,10
22	0,60
23	0,65
24	0,60
25	0,70
26	0,70
27	0,70
28	0,70
29	0,70
30	0,70
31	0,70

Коефіцієнт впливу зносу об'єкта оцінки (К 2)

Рік будівлі	Коефіцієнт впливу
до 1900 р.	0,791
1901 - 1904 рр.	0,791
1905 – 1909 рр.	0,795
1910 – 1914 рр.	0,799
1915 – 1919 рр.	0,804
1920 – 1924 рр.	0,809
1925 – 1929 рр.	0,815
1930 – 1934 рр.	0,821
1935 – 1939 рр.	0,829
1940 – 1944 рр.	0,837
1945 – 1949 рр.	0,846
1950 – 1954 рр.	0,856
1955 – 1959 рр.	0,867
1960 – 1964 рр.	0,879
1965 – 1969 рр.	0,910
1970 – 1974 рр.	0,905
1975 – 1979 рр.	0,920
1980 – 1984 рр.	0,936
1985 – 1989 рр.	0,953
1990 – 1994 рр.	0,971
1995 – 1999 рр.	0,998
1999 – 2001 рр.	1,000

Якщо рік спорудження невідомий то $K_2 = 1,0$

Коефіцієнт впливу типу використання об'єкта оцінки (К3)

Тип використання	Коефіцієнт впливу
Індивідуальний житловий будинок	1,0
Багатоповерховий житловий будинок	1,0
Гараж	0,80
Офіс (адміністративна будівля)	1,50
Підприємство побутового обслуговування	1,50
Магазин	0,94
Склад	1,30
Дрібна промисловість (площа земельної ділянки не більше 30000 кв. м)	0,90
Велика промисловість (площа земельної ділянки більше 30000 кв. м)	0,80
Транспортне підприємство	0,81
Державні заклади культури, освіти, медицини	0,90
Готелі	1,20
Кіоск	1,60
Підприємств суспільне харчування	0,90
Гуртожитки	0,80
Автостоянки	1,30
Міні ринок	1,30
АЗС	1,30
Наукові центри	1,00

Коефіцієнт впливу матеріалу стін будівлі (К4)

Типи матеріалу стін	Коефіцієнт впливу
панельні	0,90
цегляні	1,00
блочні	0,90
дерев'яні	0,70
скло	0,80
металеві	0,75
відсутні стіни	0,55
інші	0,68

Коефіцієнт впливу типу та розміру об'єкта оцінки (К5)

Тип використання	Площа загальна об'єкту оцінки 1 кв. м	Коефіцієнт впливу
Індивідуальний житловий будинок, багатоповерховий житловий будинок Гараж, офіс (адміністративна будівля), підприємство побутового обслуговування, магазини, Автостоянки, Міні ринок, АЗС Державні заклади культури, освіта, здравоохорони, Готелі, Кіоск, Підприємств суспільне харчування, Гуртожитки, Наукові центри	не більше 200,9 – 201,0 до 1000, 9 більше 1001,0	1,1 0,9 0,7
Дрібна промисловість (площа земельної ділянки не більше 30000 кв. м)	не більше 500,9 – 501,0	1,00 0,8
Велика промисловість (площа земельної ділянки більше 30000 кв. м) склад, транспортне підприємство	до 3000,9 більше 3001,0	0,63

Коефіцієнт впливу якості будівництва (К6)

Якість будівництва	Коефіцієнт впливу
1 – висока якість	1,23
2 – відсутність даних	1,00
3 – низька якість	0,5

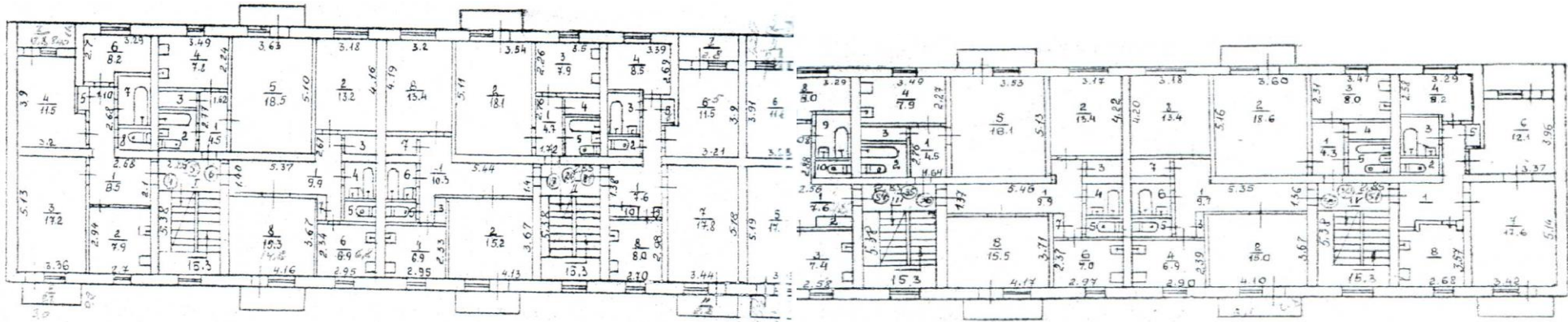


Рис. Д.2 План другого поверху п'ятиповерхового будинку

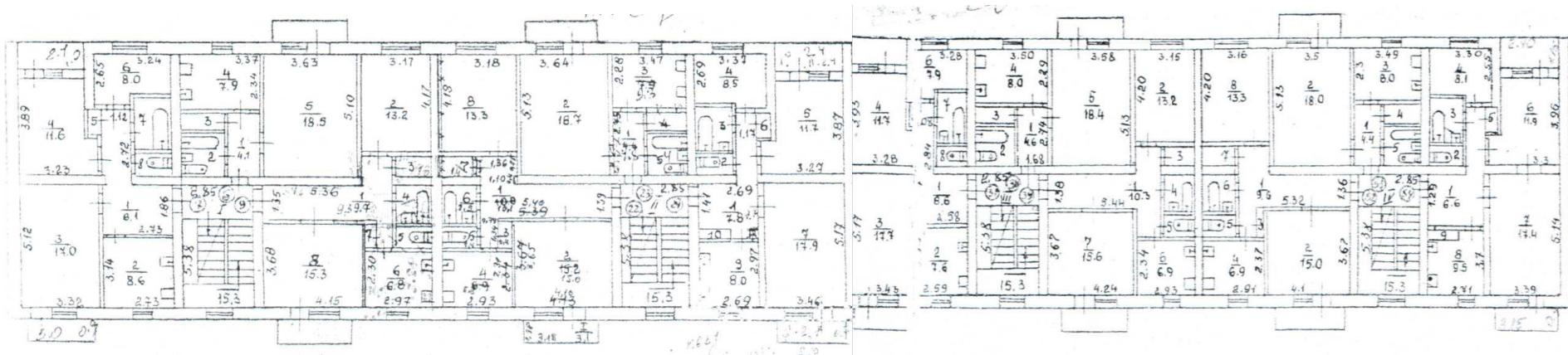


Рис. Д.3 План третього поверху п'ятиповерхового будинку

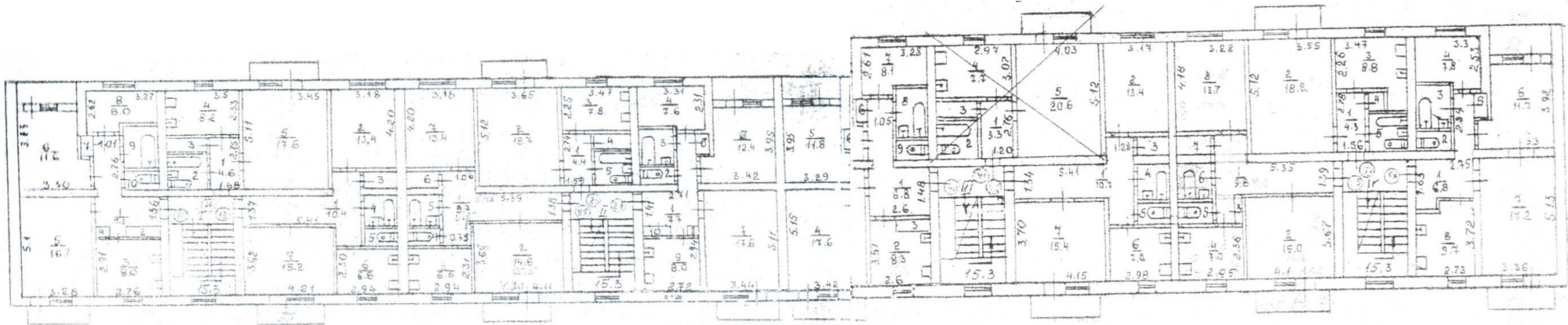


Рис. Д.4 План четвертого поверху п'ятиповерхового будинку

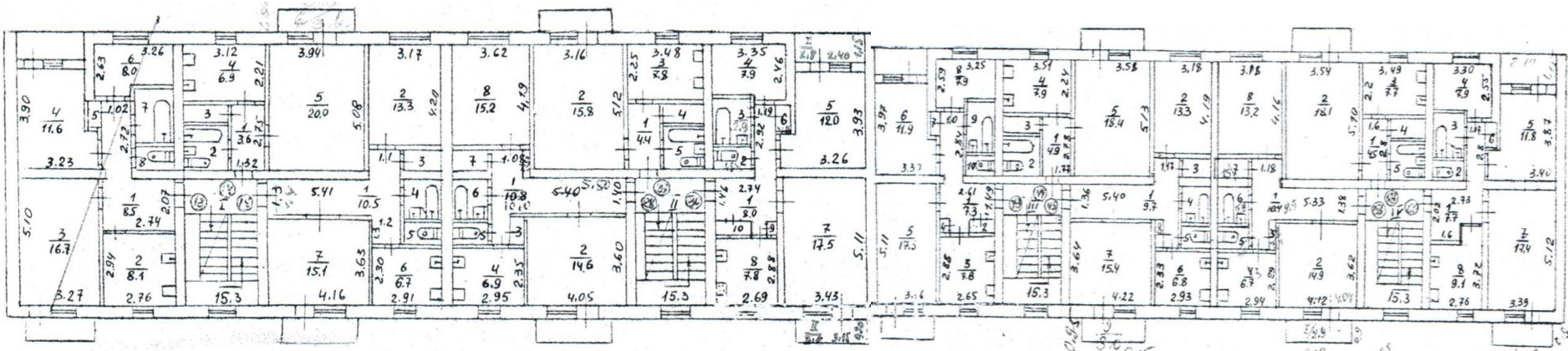


Рис. Д.5 План п'ятого поверху п'ятиповерхового будинку

Додаток Е

Матеріали про впровадження результатів дослідження



**ВІДОКРЕМЛЕНИЙ ПІДРОЗДІЛ ЗАПОРІЗЬКОГО ІНСТИТУТУ
ЕКОНОМІКИ ТА ІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ
У м.МЕЛІТОПОЛІ**
Україна, 72313 м.Мелітополь, пр.50-річчя Перемоги, 21
Тел./факс: +380619250668 e-mail: mopzeit@mail.ru
+380619256047
+380619251244

Вих. № 01-022/1-1
від 11.01.2016 р.

До спеціалізованої вченої ради із захисту
дисертацій на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук
у Львівському національному університеті
імені Івана Франка

ДОВІДКА

про виконання результатів дисертаційної роботи старшого викладача
Аблязової Ельвіни Зуфарівни на тему «Податок на нерухоме майно у
стимулюванні економічного розвитку регіону»,
поданої на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук
за спеціальністю 08.00.08 – Гроші, фінанси і кредит

Результати підготовленої дисертації, а саме – дослідження податкової системи та оподаткування нерухомого майна, концептуальні аспекти світового досвіду та організаційно-методичний механізм та інструменти, щодо податку на нерухомість – використані у навчальному процесі Мелітопольського відокремленого підрозділу Запорізького інституту економіки та інформаційних технологій під час викладання дисциплін: «Податковий менеджмент», «Податкова система», «Оподаткування юридичних і фізичних осіб» та «Податковий облік і звітність».

Директор МВП ЗІЕІТ
к.е.н., доц.



Ортіна Г.В.



ЗАПОРІЗЬКИЙ ІНСТИТУТ ЕКОНОМІКИ ТА ІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ

УКРАЇНА, 69041, м. Запоріжжя, вул. Кияшка, 16-Б
Тел./факс: +380 61 239 90 01
+380 61 239 90 02
+380 61 289 10 40

E-mail: info@econom.zp.ua
<http://www.econom.zp.ua>

Вих. № 3-1/16

від 12.01.2016 р.

До спеціалізованої вченої ради із захисту
дисертацій на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук
у Львівському національному університеті
імені Івана Франка

ДОВІДКА

про виконання результатів дисертаційної роботи старшого викладача
Аблязової Ельвіни Зуфарівни на тему «Податок на нерухоме майно у стимулюванні
економічного розвитку регіону»,
поданої на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук
за спеціальністю 08.00.08 – Гроші, фінанси і кредит

Результати підготовленої дисертації, а саме – дослідження податкової системи та оподаткування нерухомого майна, принципи оподаткування нерухомості в умовах інституційних перетворень, організаційно-методичний механізм та інструменти, щодо стягнення податку на нерухомість – використані у навчальному процесі Запорізького інституту економіки та інформаційних технологій для підготовки навчально-методичних матеріалів дисциплін: «Податковий менеджмент», «Податкова система», «Оподаткування юридичних і фізичних осіб», «Податковий облік і звітність». При підготовці бакалаврів та магістрів із спеціальності «Фінанси та кредит», «Оподаткування».

Ректор,
д.ф.-м.н., професор



Г.В. Туровцев.



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТАВРІЙСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРОТЕХНОЛОГІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ



проспект Богдана Хмельницького 18, місто Мелітополь
Запорізька область, 72310

телефон: (0619) 42-06-18, факс: (0619) 42-24-11
Код ЄДРПОУ 00493698, e-mail: office@tsatu.edu.ua

15.09.2015 № 86

на № _____ від _____

ДОВІДКА

про використання у навчальному процесі результатів наукових досліджень Аблязової Ельвіни Зуфарівни

Таврійський державний агротехнологічний університет засвідчує наукове і практичне значення результатів дисертаційного дослідження старшого викладача Запорізького інституту економіки та інформаційних технологій Аблязової Ельвіни Зуфарівни за напрямом «Податок на нерухоме майно у стимулюванні економічного розвитку регіону», які впроваджено у навчальний процес для студентів економічного профілю. Основні положення дослідження дисертанта використовуються професорсько-викладацьким складом кафедр економічної теорії, фінансів, обліку та аудиту при викладанні дисциплін «Податкова система», «Податковий менеджмент», «Фінанси», «Гроші та кредит» та «Бюджетна система».

Проректор з наукової
роботи ТДАТУ, професор



В.Т.Надикто



ДЕРЖАВНА ФІСКАЛЬНА СЛУЖБА УКРАЇНИ
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДФС УКРАЇНИ У ЗАПОРІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ

21.11.2015 р. № 19933

на № _____ від _____

ДОВІДКА

Про впровадження результатів дисертаційної роботи
Аблязової Ельвіни Зуфарівни
«Податок на нерухоме майно у стимулюванні економічного
розвитку регіону»

поданої до захисту на здобуття наукового ступеня
 кандидата економічних наук
 за спеціальністю 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

Наукові розробки Аблязової Ельвіни Зуфарівни представлені у дисертації мають теоретичну та практичну цінність при впровадженні механізму та адміністрування податку на нерухомість, відмінне від земельної ділянки.

Результати дисертаційної роботи, передбачають систему заходів реформування діючого порядку оподаткування нерухомості на основі використання вартісної оцінки майна, як бази оподаткування у частині організації планування поетапного механізму оподаткування нерухомого майна.

Отримані в ході дослідження результати визнані Головним управлінням Держаної фіскальної служби України у Запорізькій області у перспективними та цінними з позиції їх практичного застосування.

Заступник начальника
 Головного управління ДФС України
 у Запорізькій області



Р.Ю Гришко



УКРАЇНА

ЗАПОРІЗЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

пр. Леніна, 164, м. Запоріжжя, 69107, тел/факс: (061) 224-63-81
 E-mail: adm@zoda.gov.ua; www.zoda.gov.ua Код ЄДРПОУ 00022504

09.02.2016 № OP-26/0380 На № 29/16 від 12.01.2016

ДОВІДКА

про впровадження результатів дисертаційної роботи
 Аблязової Ельвіни Зуфарівни

«Податок на нерухоме майно у стимулюванні
 економічного розвитку регіону», поданої
 до захисту на здобуття наукового
 ступеня кандидата економічних наук
 за спеціальністю 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

Наукові розробки Аблязової Ельвіни Зуфарівни, наведені у дисертації, мають теоретичну та практичну цінність з огляду стратегії регіонального розвитку міста Мелітополь та Запорізької області.

В дисертаційній роботі обґрунтовані передумови для збільшення податкових надходжень і оцінка економічних наслідків запровадження моделі податку на нерухоме майно, відмінне від землі. Побудовано економіко-математичну модель впливу податку на житлову нерухомість на поведінку суб'єктів ринку нерухомості.

Позитивної оцінки заслугує представлена в дисертації методика розрахунку до прогнозування (розроблено економіко-математичну модель) надходжень від податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки, яка враховує вартість 1 м² житлової площі, оптимальний рівень неоподаткованої площі та граничні розміри податкових ставок.

Функціонування консолідованого податку на нерухомість на основі ринкової вартості об'єктів нерухомості повинно сприяти оновленню виробничої бази, впровадженню нових технологій, розвитку територій, стимулюванню ефективного використання об'єктів нерухомості.

Отримані в ході дослідження результати визнані обласною державною адміністрацією перспективними та цінними з позиції їх практичного застосування та використанням при розробці Програми соціально-економічного розвитку Запорізької області.

Заступник голови обласної
 державної адміністрації



Е.А. Гугнін



ДЕРЖАВНА ФІСКАЛЬНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

**МЕЛІТОПОЛЬСЬКА ОБ'ЄДНАНА ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ
ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДФС У ЗАПОРІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ**

вул. Кірова, 31, м. Мелітополь, 72312, тел. (факс) (0619) 42-65-20 e-mail: _____ Код ЄДРПОУ 39521850

21.09.2015 № 19886

на № _____ від _____

ДОВІДКА ПРО ВПРОВАДЖЕННЯ

РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЙНОЇ РОБОТИ

**за напрямом «Податок на нерухоме майно у стимулюванні
економічного розвитку регіону»**

Аблязової Ельвіни Зуфарівни

Наукові розробки Аблязової Ельвіни Зуфарівни представлені у дисертації мають теоретичну та практичну цінність при впровадженні механізму та адміністрування податку на нерухомість, відмінне від земельної ділянки.

Результати дисертаційної роботи, передбачають систему заходів реформування діючого порядку оподаткування нерухомості на основі використання вартісної оцінки майна, як бази оподаткування у частині організації планування поетапного механізму оподаткування нерухомого майна.

Отримані в ході дослідження результати визнані Мелітопольською ОДП ГУ ДФС у Запорізькій області перспективними та цінними з позиції їх практичного застосування.

Заступник начальника



Т.О.Кисельова



Україна
Мелітопольська міська рада
Запорізької області
Фінансове управління

72312, Україна, м. Мелітополь, вул. Свердлова, 19; тел./факс (0619) 42-42-70; E.mail: melitgfu@zp.ukrtel.net

17.09.2015 № 01-17/ *545*

ДОВІДКА

**Про впровадження результатів дисертаційної роботи
Аблязової Ельвіни Зуфарівни
«Податок на нерухоме майно у стимулюванні економічного
розвитку регіону»**

поданої до захисту на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук
за спеціальністю 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

Результати дисертаційної роботи, у частині пропозицій щодо методичного підходу до прогнозування (розроблено економіко-математичну модель) надходжень від податку на нерухоме майно відмінне, від земельної ділянки, який враховує вартість 1 м² житлової площі, оптимальний рівень неоподаткованої площі та граничні розміри податкових ставок.

Отримані в ході дослідження результати визнані Фінансовим управлінням у м. Мелітополь перспективними та цінними з позиції їх практичного застосування.

Заступник начальника фінансового управління
Мелітопольської міської ради



Я. В. Чабан



**КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
МЕЛІТОПОЛЬСЬКЕ МІЖМІСЬКЕ БЮРО
ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ**

72312, м. Мелітополь,
вул. К Маркса, 27
Тел.: 42-50-28; 42-66-78 e-mail: mmbti@yandex.ua

Р/р 26003010003194
ПАТ АКБ «Індустріалбанк»
МФО 313849, код 03344958

№ 65

10 вересня 2015

ДОВІДКА

**Про впровадження результатів дисертаційної роботи
Аблязової Ельвіни Зуфарівни**

**«Податок на нерухоме майно у стимулюванні економічного
розвитку регіону»**

поданої до захисту на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук
за спеціальністю 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

Наукові розробки Аблязової Ельвіни Зуфарівни наведені у дисертації мають теоретичну та практичну цінність з огляду на обґрунтованість необхідності впровадження положень та принципів масової оцінки об'єктів нерухомості з метою оподаткування.

Результати дисертаційної роботи, у частині пропозицій щодо методичного підходу до визначення вартісної оцінки нерухомого майна з метою оподаткування в розрізі житлової (багатоповерхових та індивідуальних будинків) та комерційної нерухомості шляхом побудови математичної моделі залежності цієї вартості від зміни визначених параметрів, які впливають на ціну нерухомого майна.

Отримані в ході дослідження результати визнані Мелітопольським межміським бюро технічної інвентаризації перспективними та цінними з позиції їх практичного застосування.

В.о. начальника КП «ММБТІ»



Є.А. Лосєв



ЗАПОРІЗЬКИЙ ІНСТИТУТ ЕКОНОМІКИ ТА ІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ

УКРАЇНА, 69041, м. Запоріжжя, вул. Кияшка, 16-6
 Тел./факс: +380 61 239 90 01
 +380 61 239 90 02
 +380 61 289 10 40

E-mail: info@econom.zp.ua
 http://www.econom.zp.ua

*Вих. № 296 - 1/15
 від 08.09.2015р.*

До спеціалізованої вченої ради із захисту дисертацій на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук у Львівському національному університеті імені Івана Франка

ДОВІДКА

про виконання результатів дисертаційної роботи старшого викладача Аблязової Ельвіни Зуфарівни на тему «Податок на нерухоме майно у стимулюванні економічного розвитку регіону», поданої на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08 - Гроші, фінанси і кредит

Підтверджуємо, що результати дисертаційної роботи найшли відображення при виконанні плану науково-дослідних робіт і тематики кафедри фінансів, банківської справи та страхування Запорізького інституту економіки та інформаційних технологій, а саме: «Наукові засади моніторингу та аналіз практики застосування норм Податкового кодексу України» (номер державної реєстрації 0111U006919); «Проведення легалізації доходів та майна, як передумова створення сприятливого інвестиційного клімату та запровадження сучасних систем податкового контролю в Україні» (номер державної реєстрації 0112U005684); «Проблеми участі України в процесах глобальної економічної інтеграції» (номер державної реєстрації 0111U001032), де автором досліджено та обґрунтовано науково-методичні підходи до удосконалення податкового законодавства, зокрема оподаткування нерухомого майна в регіональному вимірі, в рамках стратегії соціально-економічного розвитку Запорізької області.

Ректор,
 д.ф.-м.н., професор



Г.В. Туровцев