

ПРИНЦИПИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЄВОСТІ МЕХАНІЗМУ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

БУХТІЯРОВА Ірина Олександрівна – здобувач Київського міжнародного університету

УДК 336.226

Автор пропонує шляхи удосконалення механізму оподаткування нерухомості з урахуванням міжнародної практики.

Ключові слова. Механізм оподаткування нерухомості, масова оцінка, кадастрова система.

Світова практика оподаткування нерухомості виробила основні принципи, що забезпечують найбільший раціоналізм оподаткування нерухомого майна. Згідно з рекомендаціями Всесвітнього банку та Організації всесвітнього співробітництва і розвитку [1], для забезпечення дієвості механізму основними принципами оподаткування нерухомості повинні бути: 1) об'єктами оподаткування є об'єкт нерухомості (земля та поліпшення на ній (будівлі, споруди) як цілісний об'єкт оподаткування; 2) масова оцінка об'єктів нерухомості для цілей оподаткування; 3) формування кадастрів нерухомості для цілей оподаткування; 4) платниками податків на нерухомість є власники майна; 5) спрямування надходжень від оподаткування нерухомості до місцевих бюджетів. Позиція О.В. Турової, Е.В. Ядреникової [2, с. 158], Т.В. Шуліченка [3, с. 192], В.І. Павлова, Е.В. Кадебської [4, с. 7], А.Ю. Бережної [5, с. 300], М.І. Карліна, Н.М. Бобох [6, с. 135], Т.О. Дуліка, Т.Ю. Александрюка, Л.Г. Маркової [7, с. 72] та інших, які присвятили свої роботи аналізу механізму оподаткування нерухомості, з питання підвищення ефективності зазначеного механізму в цілому співпадає з визначеними принципами. Тому виникає нагальна необхідність

у розгляді кожного з визначених принципів у контексті вітчизняного підходу до механізму оподаткування нерухомості з метою визначення ступеню його ефективності та окресленні напрямків реформування зазначеного механізму.

Об'єктами оподаткування нерухомості в Україні є різні об'єкти, які оподатковуються окремо (земельні ділянки, житлова нерухомість, об'єкти незавершеного будівництва, операції з нерухомим майном), а нерухомість як єдиний, збірний об'єкт, що включає земельні ділянки та поліпшення на них. Зарубіжний досвід оподаткування нерухомості переконує, що кількість країн, де земля та поліпшення визначаються як окремі об'єкти оподаткування постійно зменшується, оскільки впровадження нерухомості як цілісного об'єкту оподаткування запобігає створенню великої кількості оціночних механізмів, зростанню витрат на оціночні процеси, спрощує управління нерухомістю, а отже, представляє собою більш справедливую модель для платників податку [8, р. 247; 9, с. 351]. На сьогодні окреме визначення об'єктів нерухомості застосовується у таких країнах, як Білорусь, Грузія, Естонія, Казахстан, Вірменія, Литва і, відповідно, Україна, тобто притаманна країнам пострадянського простору, де таке становище обумовлено історичною спадщиною (відсутністю поділу речей на рухомі та нерухомі, притаманне цивільному праву Радянського Союзу) та тривалим становленням системи оподаткування. Отже, перший з принципів забезпе-

чення дієвості механізму оподаткування нерухомості в Україні не дотримується.

Масова оцінка об'єктів нерухомості для цілей оподаткування впроваджена Стандартом масової оцінки нерухомого майна 2002 року [10], Міжнародними правилами оцінки «Масова оцінка для оподаткування майна (МПО 13)» 2005 року [11], а також Методичними рекомендаціями щодо технічних аспектів масової оцінки для оподаткування майна, розробленими Міжнародним комітетом із стандартів оцінки [12]. Згідно зазначених нормативних актів та за визначенням асоціації податкових експертів [13; 219], масова оцінка представляє собою не індивідуальну оцінку кожного окремого об'єкта, а є систематичною оцінкою груп об'єктів нерухомості станом на певну дату з використанням стандартних процедур і статистичного аналізу, з урахуванням факторів, що впливають на вартість об'єктів нерухомості, насамперед, ринкової вартості об'єкту. Аналіз світового досвіду застосування масової оцінки об'єктів нерухомості для цілей оподаткування свідчить про її розповсюдження у країнах з розвинутою економікою (США, Великобританія, Франція, Данія, Швеція, Німеччина, Італія, Фінляндія, і т.ін.) і невикористання у країнах з перехідною та нерозвинутою економікою (Білорусь, Вірменія, Грузія, Казахстан, Киргизстан, Литва, Румунія, Словаччина тощо) [14, с. 103]. У Російській Федерації створення масової оцінки нерухомості для цілей його оподаткування визначено як пріоритетний напрямок діяльності Уряду [15; 16].

В Україні оцінка об'єктів нерухомості здійснюється при стягненні плати за земельні ділянки, щодо яких здійснено нормативну грошову оцінку (інші земельні ділянки оподатковуються залежно від їх площі) та при визначенні вартості об'єкта нерухомого майна при оподаткуванні операцій з нерухомістю, пов'язаних з переходом права власності (купівлі-продажу, міні, даруванні, спадкуванні). Нарахування податку на нерухомість, відмінну від земельної ділянки, залежить від іншої категорії – житлової площі об'єкта житлової нерухомості (пункт 265.3 статті 265 Податкового кодексу України (на-

далі – ПКУ) [17], а отже, об'єкт зазначеного податку оцінювання не вимагає.

Відповідно до частини 5 статті 5 Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378 [18], для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок використовується нормативна грошова оцінка, поняття якої визначається у підпункті 14.1.125 пункту 14.1 статті 14 ПКУ як «... капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений відповідно до законодавства центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів», а саме – «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», затвердженого Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлового-комунального господарства України та Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року № 18/15/21/11 [19]. Недосконалість зазначеного нормативного акту, розроблення його на підставі Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 [20], яка фактично ґрунтувалася на останній економічній оцінці сільськогосподарських угідь 1988 року та бонітуванні земель 1963 року [21, с. 45; 22, с. 111], неврахування у вищевказаному Порядку значних факторів ринкового ціноутворення, фізичної та моральної застарілості об'єктів, а головне – неефективність та невідповідність результатів нормативної грошової оцінки земельних ділянок їх реальній вартості [23; 21, с. 47] – все це свідчить про те, що нормативна грошова оцінка не враховує ринкову вартість земельних ділянок, а отже, не відповідає критеріям масової оцінки землі. Що ж стосується оцінки об'єктів нерухомості при оподаткуванні операцій з нерухомістю, пов'язаних з переходом права власності (купівлі-продажу, міні, даруванні, спадкуванні), то відповідно частині 6 статті 6 Закону України «Про оцінку земель» для визначення вартості земельних ділянок та прав на них при

здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок (купівлі-продаж, міні, спадкуванні та даруванні) проводиться їх експертна грошова оцінка, поняття якої запроваджено у статті 1 вищевказаного закону та пункті 5 Методичних рекомендацій щодо експертної оцінки земельних ділянок, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531 [23] як «...результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту». Експертами з питань оцінки земельної ділянки відповідно статті 7 Закону України «Про оцінку земель» є громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658-III [25]. Оцінюючи діяльність експертів з питань оцінки земельної ділянки, Д.В. Бусуйок [26, с. 211] слушно зазначає, що незважаючи, що у своїй діяльності такі експерти використовують встановлені методики, проте їх діяльність завжди носить індивідуальний (а іноді і суб'єктивний) характер. Отже, експертна грошова оцінка земельних ділянок також не відповідає критеріям масової оцінки об'єктів нерухомості для цілей оподаткування. Інші об'єкти нерухомого майна (об'єкти житлової нерухомості та об'єкти незавершеного будівництва) підлягають оцінці для визначення доходу, що отримують фізичні особи при купівлі-продажу (обміні) таких об'єктів (пункт 172.3 статті 172 ПКУ) та при їх успадкуванні (даруванні) (пункт 174.1 статті 174 ПКУ). Згідно з підпунктом 1.12 пункту 1 глави 2 розділу II «Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України», затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 21 травня 2012 року № 766/6 [27] оцінка вартості нерухомого об'єкта при здійсненні операцій з пере-

ходу права власності на нього здійснюється суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання приватної форми власності, виключним видом діяльності якого є оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, який отримав сертифікат суб'єкта оціночної діяльності за напрямом оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства та інформація про якого включена до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності за напрямом оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства. Стаття 5 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» передбачає, що суб'єктами оціночної діяльності є: суб'єкти господарювання – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності; органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі. Тобто фактично суб'єктами оціночної діяльності є оцінювачі, якими, відповідно до статті 6 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача. Отже, оцінка об'єктів нерухомого майна для визначення доходу, що отримують фізичні особи при купівлі-продажу (обміні) таких об'єктів та при їх успадкуванні (даруванні) носить індивідуальний характер, а отже, не відповідає критеріям масової оцінки об'єктів нерухомості

для цілей оподаткування. Таким чином, при оцінці об'єктів нерухомості для цілей оподаткування в Україні масова оцінка об'єктів нерухомості (другий принцип ефективності функціонування механізму оподаткування нерухомості) не дотримується.

Наступним принципом забезпечення дієвості механізму оподаткування нерухомості є формування кадастрів нерухомості для цілей оподаткування. За кордоном існує два типи ведення кадастрів – класичний (більшість країн континентального права, Австралія, Нова Зеландія, одна з провінцій Канади) та система публічних записів (Великобританія, США). Перший представляє собою форму реєстраційної системи юридичного типу (найпоширеніша – система Р. Торенса), за якою відомості про нерухомі об'єкти складаються на підставі топографічних карт з визначенням статусу титульного володільця, а другий є зібранням документів, що посвідчують реєстрацію переходу права власності на майно і підтверджують та захищають майнові інтереси власника [28; 236; 29; 30; 31].

Класична кадастрова система включає в себе два аспекти – ведення земельного кадастру (розробленого на підставі кадастрового обміру землі (кадастрової книги) та топографічній зйомці (кадастрової картки)), у якому визначаються точні межі земельної ділянки, та ведення поземельного кадастру, в якому фіксуються правовий статус об'єктів нерухомості (земельні ділянки з побудованими будівлями та спорудами), їх власники, підстава переходу права власності, обмеження та обтяження і т.ін. Право власності на об'єкт нерухомості переходить після державної реєстрації, тобто фіксування відомостей про такий перехід у поземельній книзі. Ведення кадастру здійснюється відповідною кадастровою службою, яка надає відомості про об'єкти нерухомості правомочним суб'єктам. Принципи та ідеї кадастрової системи запозичені такими країнами пострадянського простору як Естонія, Латвія, Казахстан, Російська Федерація, Білорусь [32, с. 311; 33].

Система публічних записів відрізняється від кадастрової тим, що реєстрація переходу права власності є не правостворюючою,

а носить технічне значення. Так, у Великобританії договір про відчуження майна породжує відносини довірчої власності, а для захисту прав нового власника компетентною особою перевіряється законність угоди (на підставі реєстраційних записів), що і підтверджується видачею спеціального акта, яким реєструється або титул, або земельні обтяження [24, с. 87], тобто в Великобританії введена і діє система особливих записів реєстрації прав на нерухомість. У США майже кожен штат має закони, які зобов'язують відчужувача надавати довідку про право власності на відчужуване майно, а отримувача звертатися до атторнея для отримання висновку щодо законності такого права. В деяких штатах передача прав на нерухомість неможлива без складання актів про такий перехід (документів з печаткою), які бувають двох видів: 1) документ про формальну відмову від права (quitclaim deed), при якому відчужувач формально відмовляється від відповідного права і передає його набувачу, при цьому не зобов'язаний підтверджувати законність свого володіння; 2) документ за печаткою з порукою (warranty deed), при якому в доповнення до передачі прав на майно відчужувач ручається усунути будь-які дефекти у праві, що їм передається, отже в США діє особлива система записів (recordation) передачі прав на нерухомість, яка підтримується методом договірних гарантій речових титулів (deed warranties), а також страхуванням цих титулів (title insurance) [34, с. 111]. Е. Хебард, Г. Мейсел [35] визначають архаїчність такої системи, але система Торенса розповсюдження у цих країнах не отримала, насамперед, на думку С.В. Безбаха [34, с. 142], через значні витрати на первісну реєстрацію.

В Україні застосовується класична кадастрова система реєстрації нерухомості. Відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року № 3613-VI [36] створено державний земельний кадастр – єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель,

їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами (стаття 1 зазначеного закону). Згідно з нормами вищевказаного нормативно-правового акту кожна земельна ділянка в Україні реєструється органами Державного земельного агентства у Державному земельному кадастрі, де їй присвоюється кадастровий (реєстраційний) номер, а після цього відповідно Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV (в редакції від 1 січня 2013 року) [37] право власності на земельні ділянки підлягає реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (надалі – Укрдержреєстр). Така реєстрація здійснюється системою органів державної реєстрації прав, утворених Міністерством юстиції України в установленому законодавством порядку. Необхідно доповнити, що право власності на земельні ділянки виникає в Україні після їх державної реєстрації.

Що ж стосується інших об'єктів нерухомості, то на сьогодні основний процес збору інформації про право власності на зазначені об'єкти, який раніше здійснювало Бюро технічної інвентаризації завершений, вся база надійшла у користування Укрдержреєстру і перевірка законності володіння нерухомим майном відчужувача здійснюється при нотаріальному посвідченні переходу права власності на нерухоме майно нотаріусами, яким надано право доступу до зазначеного реєстру. Новобудови спочатку проходять реєстрацію в Укрдержреєстрі з отриманням свідоцтва про державну реєстрацію речових прав на нерухомість, а потім здійснюється реєстрація прав власників на новостворені об'єкти нерухомості з видачею свідоцтва про право власності на новобудову. Як вірно зазначає Н.С. Кручук [38], створення Укрдержреєстру важко переоцінити, оскільки при суттєвому скороченні часу та вартості на встановлення законності прав на відчужуване нерухоме майно, відбулося якісне покращення ефективності системи реєстрації прав на нерухомість. Таким чином, принцип формування кадастрів нерухомості для цілей оподаткування як складова забезпечення дієвості механізму оподаткування нерухомості в Україні дотри-

мується і ефективно використовується щодо всіх об'єктів нерухомості.

Дотримання принципу визначення платниками податків на нерухомість власників майна для забезпечення дієвості його механізму при оподаткуванні окремих видів нерухомого майна в Україні дотримується частково. При оподаткуванні житлової нерухомості платниками є фізичні та юридичні особи, які є власниками таких об'єктів (стаття 265 ПКУ), а ось відповідно статті 269 ПКУ платниками податку на землю є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі, до яких відносяться юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди (підпункт 14.1.73 пункту 14.1 статті 14 ПКУ). Отже, український законодавець передбачає, що платниками податку на землю можуть бути орендарі окремих земельних ділянок. Пов'язано це, на нашу думку, з тим, що процес роздержавлення землі знаходиться ще у зародковому стані і більшість з земельних угідь перебувають у власності держави. Визначення платниками податку на землю орендарів є пережитком радянського устрою, коли права приватної власності на землю не існувало, а оподаткування земельних ділянок перекладалося на її орендарів. З часом, коли процес роздержавлення землі завершиться, питання щодо перекладення податкового обов'язку за сплати плати на землю на орендарів відпаде само (вже сьогодні лунають поодинокі пропозиції щодо внесення відповідних змін до ПКУ [39, с. 138]). Платниками на доходи, отримані від операцій з продажу (обміну) нерухомого майна є фізичні особи (як резиденти, так і нерезиденти) (пункт 162.1 статті 163 ПКУ), які отримали дохід від продажу протягом звітного податкового року більш як одного об'єкта нерухомості, тобто продавці щонайменше двох об'єктів нерухомості за рік. Право продажу, за виключенням випадків примусового випадку, належить власникові [40, с. 647]. Платниками на доходи, отримані при прийнятті у спадщину чи дарунок об'єкту нерухомого майна є спадкоємці (обдаровані), які отримали право влас-

ності на спадщину (дарунок), тобто власники. Платниками на доходи від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм) є орендар (пункт 170.1 статті 170 ПКУ), тобто власник майна. Отже, принцип забезпечення дієвості механізму оподаткування нерухомості – покладення податкового обов'язку зі сплати податків на нерухоме майно на власників такого майна при оподаткуванні доходів від операцій з нерухомістю в Україні дотримується. Таким чином, принцип визначення платниками податків на нерухоме майно його власників для забезпечення дієвості механізму оподаткування нерухомості в Україні дотримується частково.

Спрямування надходжень від оподаткування нерухомості до місцевих бюджетів як принцип, що забезпечує найбільший раціоналізм оподаткування нерухомого майна вважається ефективним як у світовій практиці, так і серед наукової спільноти, оскільки призводить до більш цілеспрямованого використання земельних ресурсів, розвитку інфраструктури, мобільності в оновленні даних кадастрів нерухомості, компенсації витрат на таке оновлення, сприяє виконанню органами місцевого самоврядування покладених на них функцій через збільшення їх власних доходів. У Великобританії і податок на нерухомість («Council Tax»), і податок на перехід нерухомості («Stamp Duty Land Tax») – єдині податки, що сплачуються в бюджет місцевого рівня, де вони забезпечують до 25% надходжень [41, р. 25]. Суми від оподаткування нерухомості у Франції (від податку на живу нерухомість («*impôt îa æëëüâ*») і земельного податку («*impôt îa bien*»)) [42, с. 70], Іспанії (від податку на майно («*Impuesto Sobre Bienes Inmuebles*»)) [43, с. 26] та інших країнах зараховуються у регіональні або місцеві бюджети. І.О. Цимбалюк, Н.В. Вишневська [44, с. 94], С.Д. Гречаківський [246, с. 46], О.М. Антіпов, Г.С. Ліхоносова [252] та інші науковці [45; 46, с. 134; 47, с. 83; 48, с. 278] визначають, що надходження від податків на нерухомість до місцевих бюджетів відповідає принципам формування таких бюджетів, а саме: принципу територіальної прив'язки (об'єкти нерухомості пов'язані з певною територією),

принципу одержуваної вигоди (збільшення надходжень від податків на нерухомість забезпечують поліпшення інфраструктури, що безпосередньо пов'язане зі збільшенням вартості об'єктів нерухомості) та принципу широкого розподілу податкового тягаря. Проте в Україні принцип спрямування надходжень від оподаткування нерухомості до місцевих бюджетів дотримується лише в частині оподаткування об'єктів нерухомого майна. Так, плата за землю відноситься до загальнодержавних податків та зборів (підпункт 9.1.10 пункту 9.1 статті 9 ПКУ), але бюджетом надходження визначено місцевий (пункт 290.1 статті 290 ПКУ). Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, належить до місцевих податків, а отже, надходження від нього також спрямуються до місцевих бюджетів (підпункт 10.1.1 пункту 10.1 статті 10 ПКУ). А кошти від оподаткування операцій з нерухомістю (як складової доходу фізичних осіб) надходять до Державного бюджету України (пункт 168.4 статті 168 ПКУ). Державне мито, як платіж, пов'язаний з оподаткуванням нерухомого майна, сплачується до Державного бюджету (стаття 6 Декрету Кабінету Міністрів «Про державне мито» від 21 січня 1993 року № 7-93 [49]); збір на загальнодержавне пенсійне страхування сплачується на рахунки з обліку коштів спеціального фонду державного бюджету, відкриті в центральному органі виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів; ці кошти в установленому порядку зараховуються до спеціального фонду державного бюджету і використовуються згідно із законом про Державний бюджет України (частина 2 статті 3 Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» від 26 червня 1997 року № 400/97-ВР [50]). Вважаємо, що державне мито та збір на обов'язкове державне пенсійне страхування повинні бути виключені з системи оподаткування нерухомості в Україні.

Підсумовуючи викладене вище, зазначимо, що принципи забезпечення дієвості механізму оподаткування нерухомості, розроблені світовою практикою, в Україні застосовуються частково. Пов'язано це, як з

пережитками минулого, що залишилися Україні в спадщину від Радянського Союзу (нерозробленість поняття нерухомості, тривання процесів роздержавлення земель), так і з обранням власного шляху розвитку механізму оподаткування нерухомого майна. Вважаємо, що перспективними напрямками розвитку для удосконалення зазначеного механізму в Україні повинні стати: 1) обрання моделі масової оцінки об'єктів нерухомості для цілей оподаткування; 2) прискорення процесу роздержавлення земель та визначення лише власників земельних ділянок платниками податків на нерухомість; 3) спрямування надходжень від оподаткування операцій з нерухомістю до місцевих бюджетів; 4) виключення з системи оподаткування нерухомості державного мита та збору на обов'язкове державне пенсійне страхування.

Література

1. Концептуальний підхід к вопросу имущественного налогообложения. – М., 2002. – 14 с.
2. Турова О.В. Проблемы и перспективы введения в России налога на недвижимость / О.В. Турова, Е.В. Ядреникова // Управление и развитие. – 2010. – № 4. – С. 157–158.
3. Шуличенко Т.В. Світовий досвід оподаткування нерухомості / Т.В. Шуличенко // Вісник соціально-економічних досліджень. – 2010. – № 38. – С. 191–196.
4. Павлов В.І. Механізм забезпечення дієвості оподаткування нерухомого майна / В.І. Павлов, Е.В. Кадебська // Науковий вісник Волинського національного університету імені Лесі Українки. – 2009. – № 7. – С. 5–11.
5. Бережна А.Ю. Податок на нерухомість як потенційне джерело формування місцевих бюджетів / А.Ю. Бережна // Науковий вісник будівництва. – 2006. – № 35. – С. 294–303.
6. Карлін М.І. Роль податку на нерухомість в соціальній політиці країни з транзитивною економікою / М.І. Карлін, Н.М. Бобох // Демографія та соціальна політика. – 2009. – №2. – С. 132–140.
7. Дулік Т.О. Сучасний механізм місцевого оподаткування в Україні та його правове регламентування / Т.О. Дулік, Т.Ю. Александрюк, Л.Г. Маркова // Вісник ДДФА. – 2011. – № 2. – С. 69–77.
8. Gifis Steven H. Law Dictionary / Steven H. Gifis. – Edinburg : Barron's, 1984. – 471 p.
9. Путренко А.М. Механізми фінансування місцевого самоврядування / А.М. Путренко, О.В. Путренко // Право та управління. – 2011. – № 1. – С. 347–352.
10. Standard on Mass Appraisal of Real Property. – IAAO, 2002 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.iaao.org>
11. Міжнародні стандарти оцінки / [пер. з англ. С. О. Пузенко]. – [Восьме видання]. – К. : «АртЕк», 2008. – 432 с.
12. International Valuation Technical Paper Mass Appraisal: IVSC, 2005 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ivsc.org>.
13. Организация оценки и налогообложения недвижимости : В 2 т. / Под ред. Дж. Еккерта. – Т. 1. – М. : Стар Интер, 1997. – 382 с.
14. Ходов Л.Г. Налоги на недвижимость: зарубежный опыт, российские проблемы / Л.Г. Ходов // Жилищное право. – 2009. – № 2. – С. 103–104.
15. Об утверждении основных направлений деятельности правительства РФ на период до 2012 года и перечня проектов по их реализации : Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 года № 1663-р // Сборник законов РФ. – 2008. – № 48. – Ст. 5639.
16. О Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года : Распоряжение Правительства РФ от 17 ноября 2008 года № 1662-р // Сборник законов РФ. – 2008. – № 47. – Ст. 5489.
17. Податковий кодекс України : Закон України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13–14, № 15–16, № 17. – Ст. 112.
18. Про оцінку земель : закон України від 11 грудня 2003 року № 1378 // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст.229.
19. Про затвердження порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : наказ Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства

- аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України та Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року № 18/15/21/11 // Офіційний вісник України. – 2006. – № 15. – Ст. 113.
20. Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/213-95-p>
21. Сацький Д. Масова оцінка землі – справедлива та ефективна база для розрахунку земельного податку / Д. Сацький // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 3. – С. 44–47.
22. Печенюк В. Актуальні проблеми грошової оцінки землі / В. Печенюк // Науковий вісник Чернівецького університету. – 2011. – № 4. – С. 110–115.
23. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо експертної оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531 // Офіційний вісник України. – 2002. – № 42. – Ст. 194.
24. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : закон України від 12 липня 2001 року № 2658-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47. – Ст. 251.
25. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : закон України від 12 липня 2001 року № 2658-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47. – Ст. 251.
26. Бусуйок Д.В. Окремі питання правового забезпечення організації підготовки експертів з оцінки земельних ділянок // Часопис Київського університету права. – 2009. – № 2. – С. 210 – 214.
27. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : наказ Міністерства юстиції України від 21 травня 2012 року № 766/6 // Офіційний вісник України. – 2012. – № 17. – Ст. 635.
28. Молодченко Т.Г. Формування кадастру нерухомості в Україні / Т.Г. Молодченко, А.Ю. Ткаченко // Теорія та практика державного управління. – 2010. – № 1. – [Електронний ресурс] : Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Trpdu/2010_1/doc/3/12.pdf
29. Бавровська Н. Основні проблеми системи реєстрації нерухомого майна в Україні / Н. Бавровська // Електронний ресурс] : Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2010_2/files/10bneoiu.pdf
30. Bogaerts T. Cadastral systems: critical Success Factors / Bogaerts T. // UDMS. –1999. – 217 p.
31. G. Land Registration and Cadastral Systems: Tools for Land Information and Management / Larsson G. – Stockholm : KTH, 2000. – 189 p.
32. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич. – Спб.: Изд-во ГТУ, 1997. – 401 с.
33. Трегуб М.В. Дослідження кадастрових систем Європи за географічним принципом / М.В. Трегуб // [Електронний ресурс] : Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/natural/Ig/2011_57/n57_115.pdf
34. Безбах С.В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 : гражданское право и процесс / Станислав Витальевич Безбах. – М., 2004. – 222 с.
35. Hebard E.L., Meisel G.S. Principles of Real Estate Law. Cambridge, Mass., 1967. – 236 p.
36. Про державний земельний кадастр : закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.
37. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
38. Кручук Н.С. Алгоритм реєстрації прав на нерухоме майно / Н.С. Кручук // Електронний ресурс] : Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/chem_biol/nvnau/2010_154_2/10kns.pdf
39. Покатаєва О.В. Земельний податок чи орендна плата за земельну ділянку: спірні питання нарахування та справляння плати за землю / О.В. Покатаєва // Європейські

АНОТАЦІЯ

Автор пропонує шляхи удосконалення механізму оподаткування нерухомості з урахуванням світового досвіду.

SUMMARY

An author offers the ways of perfection of mechanism of taxation of the real estate taking into account world practice.

перспективи. – 2011. – № 1. – С. 136 – 141.

40. Харитонов О. Є. Цивільний кодекс України : науково-практичний коментар / О. Є. Харитонов, В. В. Завальнюк, І. М. Кучеренко та ін.; за заг. ред. Е. О. Харитонova, Н. Ю. Голубевої. – вид. 5-е, доп. і перероб. – Х. : Одісей, 2009. – 1208 с.

41. Modern Europe. A Measure of Wealth: The English Land Tax in Historical Analysis. By Donald E. Ginter. Montreal: McGill-Queen's University Press, 1992. 25 p.

42. Шандириов О.Л. Налогообложение недвижимости за рубежом / О.Л. Шандириов // Финанси. – 2001. – № 8. – С. 70–76.

43. Шестемиров А.А. Налогообложение недвижимости в РФ (на примере г. Москвы) / А.А. Шестемиров. – М. : Столичный бизнес, 2008. – 328 с.

44. Цимбалюк І.О. Податкові надходження місцевих бюджетів / І.О. Цимбалюк, Н.В. Вишнеvsька // Наукові записки. Серія «Економіка».— 2011. – Випуск 16. – С. 92–97.

45. Герчаківський С.Д. Місцеве оподаткування в Україні: традиції, реалії та напрямки удосконалення / С.Д. Герчаківський // Фінанси України. – 2003. – № 2. – С. 44–49.

46. Бучакчийська Ю.А. Роль місцевих податків і зборів у формуванні місцевих бюджетів України / Ю.А. Бучакчийська // Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу. – 2011. – №3. – С. 133–136.

47. Бартчук Ю.А. Шляхи реформування системи місцевого оподаткування / Ю.А. Бартчук // Актуальні проблеми державного управління, педагогіки та психології. – 2011. – № 1. – С. 82–84.

48. Ярошевич Н.Б. Шляхи збільшення доходної бази місцевих бюджетів в Україні / Н.Б. Ярошевич, О.Я. Липа // Науковий вісник Національного лісотехнічного університету України. – 2010. – Вип. 20.10. – С. 278–282.

49. Про державне мито: Декрет Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 2. – Ст. 15.

50. Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування : Закон України від 26 червня 1997 року № 400/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 37. – Ст. 237.