

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ОЦІНКИ ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ З МЕТОЮ ОПОДАТКУВАННЯ

Розглянуто стан та проблематику оцінки власності в Україні з метою оподаткування та окреслено можливі напрями їх вирішення. Встановлено, що створення обґрунтованої моделі оцінки рухомого та нерухомого майна дасть змогу реально збільшити надходження від податків на приріст капіталу (реалізації, отримання у спадок та дарунок власності) та зробить можливим введення перспективної системи оподаткування нерухомості.

Ключові слова: об'єкти власності, оподаткування власності, принципи оцінки, методи оцінки.

Post-graduate Yu.M. Kushnirchuk – Lviv commercial academy

Problem questions of property appraisal in Ukraine with purpose of taxation

The state of property appraisal in Ukraine is considered, problems of its estimation with the purpose of taxation and possible directions of their decision are outlined. It is set that creation of the grounded model of estimation of the personal and immobile chattels will enable really to increase a receipt from the capital taxes (realization, receipts, is in an inheritance and gift of property) of gains and will do possible introduction of the perspective system of taxation of the real estate.

Keywords: objects of own, property taxation, principles of estimation, methods of estimation.

Вступ. Податки на власність були одними з найдавніших видів оподаткування, відомих фінансовій науці. Податки на власність, ресурси та капітал представлені в Україні оподаткуванням транспортних засобів, землі та продажу нерухомості. Перспективним є оподаткування нерухомості як істотного джерела наповнення місцевих бюджетів. Розвиток оподаткування власності безпосередньо пов'язаний із розвитком місцевого оподаткування, що своєю чергою надає місцевим органам влади дієві важелі впливу на платників податку і реальну можливість наповнення місцевих бюджетів.

Постановка проблеми. Запровадженню оподаткування нерухомості має передувати робота щодо визначення методів оцінки майна з метою оподаткування. На сьогодні законодавчо не вирішені питання, пов'язані з оцінкою власності з метою оподаткування, і, відповідно, державна податкова адміністрація не має єдиних методик щодо її оцінки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблемам оцінки власності, у контексті запровадження податку на нерухомість приділено увагу у працях Т. Яроцької, С. Федчука, Л. Чубука, Д. Баюри, Н. Калінюк, В. Заяця, О. Євтуха, В. Мельник., М. Мельник. У них описано досвід зарубіжних держав в оцінці майна та запропоновано певні варіанти (на зразок масової оцінки) для вітчизняного оподаткування. Водночас в літературі комплексно не висвітлено стану оцінки власності в Україні з метою оподаткування та пов'язаних з оцінкою власності проблем.

Метою дослідження є аналіз вітчизняного законодавства з питань оцінки власності в Україні та визначення головних перепон на шляху її вдосконалення.

¹ Наук. керівник: проф. І.Д. Фаріон, д-р екон. наук – Тернопільський національний економічний університет

Результати дослідження. Протягом років незалежності в Україні було прийнято близько 100 нормативних актів із питань оцінки власності, що постійно змінювались та деякі з них втрачали чинність.

У статті 177 Цивільного кодексу України визначено, що "об'єктами власності є речі, зокрема гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інші матеріальні і нематеріальні блага" [2].

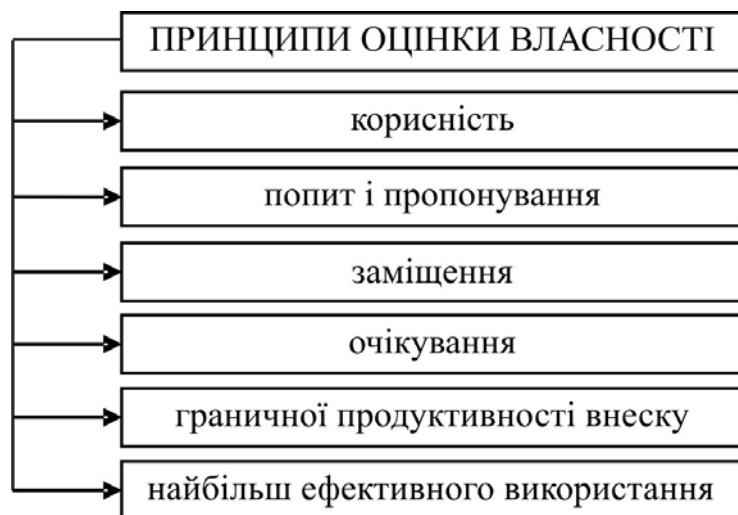


Рис. 1. Основні принципи оцінки власності в Україні

На сьогодні в Україні не всі об'єкти власності підлягають оподаткуванню. З метою оподаткування оцінці підлягає власність на рухоме і нерухоме майно, землю та інтелектуальна власність.

Згідно з національним стандартом №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" оцінку власності здійснювали з дотриманням певних принципів (рис. 1).

Низка зарубіжних науковців, серед яких А. Ка-

мінський, Ю. Страхов, Е. Трейгер, окрім перелічених, виділяють ще й такі принципи: змін; вкладу; економічного поділу; балансу; відповідності; конкуренції; економічної величини; юридичних обмежень; фізичних можливостей; максимальної вартості [12, с. 6-16]. Цей перелік більш відповідає не принципам оцінки власності, а вагомим характеристикам (ознакам), на які слід звернути увагу, оцінюючи власність.

Заслуговує на увагу так званий принцип "змін", він є цікавим з позицій застосування його безпосередньо під час оцінки, адже полягає у врахуванні всіх істотних факторів, які є дуже динамічними у сучасних економічних умовах. З цих позицій російські 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 [12, с. 8].

Принцип "балансу" передбачає оптимальне співвідношення між компонентами об'єкта власності [12, с. 10]. Також досить цікавим є принцип "економічної величини", оскільки він враховує величину об'єкта, який характеризується найбільшим попитом у цьому регіоні [12, с. 11]. Відповідно до принципів оцінки власності, методи оцінки можна поділити на ринкові та неринкові (рис. 2).

Неринкові методи оцінки широко описані у законодавстві, але вони не можуть відобразити сповна реальну вартість власності в Україні. На основі неринкових методів оцінки визначається нормативна вартість земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення. Залежно від ме-

ти та методів виконання оцінку земель поділяють на такі види: бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; грошова оцінка земельних ділянок.

Згідно зі законом України "Про оцінку земель", "вартість земельної ділянки – це еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець" [3]. Саме тому об'єктивний інтерес становить грошова оцінка, яка своєю чергою поділяється на нормативну та експертну.



Рис. 2. Класифікація методів оцінки власності

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита під час міну, спадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Нормативну оцінку згідно з вітчизняним законодавством здійснюють, використовуючи переважно неринкові методики оцінки. Оцінка земель сільськогосподарського призначення потребує врахування рентного доходу та терміну капіталізації, оцінка земель населених пунктів враховує витрати на їх облаштування, норматив рентного доходу та коригується на коефіцієнти, що враховують призначення земельної ділянки та місце розташування.

Отже, для оцінки вартості земельних ділянок використовуються дохідний та витратний методи, а також поєднують їх. Ці ж методи використовують для оцінки вартості нерухомості. Витратний метод застосовують, якщо об'єкт нерухомості відносно новий, на ринку не уклалися угоди з аналогічним майном, а елементи благоустрою відносно унікальні. Витратний підхід також використовують для оцінки нерухомості промислового призначення, що не мають аналогів на ринку. Метод оцінки за дохідністю є досить обмеженим для застосування, адже не всі види власності дають дохід.

Практика свідчить, що нормативна оцінка земельної ділянки, яку, відповідно до Закону України "Про оцінку земель", дає Державний комітет Ук-

раїни із земельних ресурсів, є нижчою від її ринкової вартості у декілька разів. Тому зосередити увагу слід на ринкових методах оцінки.

Для оцінки інтелектуальної власності також застосовують дохідний та витратний методи і лише у деяких випадках – порівняльний. Дохідний підхід застосовують для оцінки майнових прав інтелектуальної власності у випадку, коли можливо визначити розмір доходу, що отримує або може отримувати юридична чи фізична особа, якій належать такі права, від їх використання. Витратний підхід до оцінки майнових прав інтелектуальної власності ґрунтується на визначенні вартості витрат, на відтворення або заміщення об'єкта оцінки. Порівняльний підхід до оцінки майнових прав інтелектуальної власності застосовують у разі наявності достатнього обсягу достовірної інформації про ціни на ринку подібних об'єктів та умови договорів щодо розпорядження майновими правами на такі об'єкти.

Це пов'язано зі специфікою виникнення прав інтелектуальної власності та унікальністю самого продукту, що в більшості випадків не дає змоги порівняти його із аналогами продажу через їхню відсутність. Дохідні методи під час оцінювання прав інтелектуальної власності охоплюють:

- *метод переваги у прибутку і розподілу прибутків* – враховує різницю між прибутком суб'єкта права інтелектуальної власності, отриманого внаслідок використання об'єкта права інтелектуальної власності, та прибутком, отриманим без використання такого об'єкта;
- *метод додаткового прибутку* – оцінює додатковий прибуток, який отримано суб'єктом права інтелектуальної власності внаслідок використання об'єкта права інтелектуальної власності;
- *метод роялті* – дає змогу оцінити ліцензійний платіж за надання прав на використання об'єкта права інтелектуальної власності [6].

Отже, на нашу думку, неринкові методики є виправданими під час оцінювання унікальних об'єктів власності, що не мають аналогів на ринку, а у всіх інших випадках потрібно застосовувати ринкові методи оцінки власності. Враховуючи тенденції останніх років, можна стверджувати, що ринок нерухомості та ринок землі в Україні почали динамічно розвиватися. Відповідно, застосування ринкових методик стає не лише можливим але й доцільним.

Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. Для визначення ринкової вартості об'єкта власності із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібну власність повинна відповідати таким критеріям:

- умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості;
- продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;
- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані.

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості подібного майна здійснюється

шляхом арифметичного додавання грошової суми (адитивна) або із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна чи шляхом їх комбінування.

Якщо методичний підхід ґрунтується на зіставленні цін продажу подібної власності, потрібно застосовувати метод попарного зіставлення або метод статистичного аналізу ринку. Відповідно до цих методів вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях власності, що впливають на її вартість.

Метод порівняння на сьогодні застосовується лише для оцінки транспортних засобів та як один з методів оцінки під час експертного оцінювання земельних ділянок. Він передбачає методичний підхід, що базується на визначенні середньоринкової ціни і коефіцієнта регіону та зіставленні цін продажу подібних об'єктів власності із врахуванням поправок на характеристики, що впливають на вартість [8].

Під час оцінювання транспортних засобів середні ціни продажу та коефіцієнта регіону отримують із довідкової літератури, що не дає адекватної оцінки на сьогодні, адже ціни на ринках в Україні є дуже динамічними, а використання аналога продажу теж не відображає реального стану, адже двох абсолютно ідентичних об'єктів власності об'єктивно не може існувати.

У світовій практиці використовують переважно комбіновані методики:

- у Канаді оцінка власності враховує вартість створення аналогічного майна, дохід від цього майна і ринкову вартість на момент реалізації майна;
- у США оцінку здійснюють, виходячи з середньої ціни власності на певній території, тобто використовують масову оцінку.

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

- постійні зміни законодавства з питань оцінки власності;
- наявні методики оцінки власності створювались не з метою оподаткування (окрім методик оцінки землі);
- методи оцінки (грошова оцінка землі), застосовувані на сьогодні в Україні не відповідають вимогам сьогодення та є малоефективними з позицій фіску;
- для оцінки застосовуються переважно неринкові методи, що були затверджені на початкових етапах розвитку нашої держави, коли ринок нерухомості та ринок землі були нерозвинені;
- наявна документація реально не відображає правових, економічних та фізичних характеристик об'єктів власності, їх призначення та використання;
- відсутній єдиний державний реєстр (кадастр) нерухомості як об'єкта оподаткування;
- відсутня єдина модель оцінки власності на базі ринкового методу з метою оподаткування.

Остання проблема є найвагомішою і потребує вирішення, адже ринкова оцінка об'єктів власності дає змогу реально відобразити базу оподаткування. Дані нормативно-грошової оцінки земель потребують коригування, оскільки база оцінки земель є застарілою, а у багатьох населених пунктах грошової оцінки не здійснювали взагалі. На сьогодні в Україні постало питання про ефективність оподаткування землі, адже в найближчому майбутньому

можливим стане перевищення витрат, пов'язаних із адмініструванням цього податку над надходженням від нього. Саме тому оцінка ринкової вартості землі а не нормативна дасть змогу збільшити надходження від цього податку без його кардинального реформування.

Аналогічна ситуація із іншими об'єктами власності. Створення обґрунтованої моделі оцінки рухомого та нерухомого майна дасть змогу реально збільшити надходження від податків на приріст капіталу (реалізації, отримання у спадок та дарунків власності) та зробить можливим введення перспективної системи оподаткування нерухомості. Предметом подальших досліджень буде створення адекватної моделі оцінки власності з метою оподаткування.

Література

1. **Земельний кодекс України:** за станом на 03.02.2009 р. № 2768-14. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до журн.: <http://www.zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi? nreg=2768-14>.
2. **Цивільний кодекс України:** за станом на 28.03.2009 р. № 435-15. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до журн.: <http://www.zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi? nreg=435-15>.
3. **Україна. Закон.** Про оцінку земель: за станом на 26.02.2009 р. № 1378-15. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до журн.: <http://www.zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi? nreg=1378-15>.
4. **Кабінет Міністрів України.** Постанова. Про затвердження національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав": за станом на 10.09.2003 р. № 1440. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до журн.: <http://www.zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi? nreg=1440-2003-%EF>.
5. **Кабінет Міністрів України.** Постанова. Про затвердження національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна": за станом на 28.10.2004 р. № 1442. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до журн.: <http://www.zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi? nreg=1442-2004-%EF>.
6. **Кабінет Міністрів України.** Постанова. Про затвердження національного стандарту № 4 "Оцінка майнових прав інтелектуальної власності": за станом на 03.10.2007 р. № 1185. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до журн.: <http://www.zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi? nreg=1185-2007-%EF>.
7. **Кабінет Міністрів України.** Постанова. Про методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: за станом на 05.07.2004 р. № 213. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до журн.: <http://www.uazakon.com/document/spart99/inx99609.htm>.
8. **Міністерство юстиції України** Фонд державного майна України. Наказ. Про затвердження методики товарознавчої експертизи та оцінки дорожніх транспортних засобів: за станом на 19.12.2004 р. № 142/5/2092. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до журн.: <http://www.zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi? nreg=z1074-03>.
9. **Держком. України** по земельних ресурсах. Міністерство аграрної політики України. Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України. Українська академія аграрних наук. Наказ. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: за станом на 27.01.2006 р. за № 388/12262. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до журн.: <http://www.zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi? nreg=z0388-06>.
10. **Баюра Д.** От подушного – к подоходному / Дмитрий Баюра // Украинская Инвестиционная газета. – 2000. – № 31 (252). – С. 8-9.

11. **Калінюк Н.** Податок на нерухомість – джерело бюджетних доходів / Н. Калінюк // Вісник УАДУ при Президенті України. – 2003. – № 1. – С. 141-150.

12. **Каминский А.В.** Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие / Каминский А.В., Страхов Ю.М., Трейгер Е.М. – М. : Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 238 с.

13. **Чубук Л.П.** Зміни у системі оподаткування нерухомості як перспективний напрям податкової політики / Л.П. Чубук // Фінанси України. – 2004. – № 3. – С. 99-105.

УДК 336.71:336.77:334

*Доц. М.Л. Лапішко, канд. екон. наук;
аспір. Н.В. Кривень – Львівський інститут банківської справи
Університету банківської справи НБУ*

ПРОБЛЕМИ РЕСТРУКТУРИЗАЦІЇ МІКРОКРЕДИТІВ МАЛОГО БІЗНЕСУ В ПЕРІОД ФІНАНСОВОЇ КРИЗИ

Мікрокредитування малого бізнесу в умовах кризи переживає не найкращі часи. Окрім того, що банки практично не видають кредитів, криза посприяла розвитку боргового навантаження на позичальників, аби понизити його банки до реструктуризації. Наведено матеріали аналізу способів реструктуризації банківських кредитів для сектора малого бізнесу, їхні позитиви та негативи для банків та позичальників.

Ключові слова: мікрокредит, банк, малий бізнес, реструктуризація боргу.

*Assoc. prof. M.L. Lapishko; post-graduate N.V. Kryven –
Lviv institute of banking of university of banking, NBU*

Problems of microcredit restructurization of small business in period of financial crisis

Small business microcrediting within crisis circumstances is not in base state. Besides that banks practically do not grant loans, the crisis assisted the development of borrowers' debt-loading. In order to decrease it banks recourse to the restructurization. Materials of banking credits restructurization trials analysis for small business sector, their positive and negative sides for banks and borrowers are presented in the article.

Постановка проблеми. На відміну від великих підприємств, малий бізнес більше залежить від банківських кредитів. Більшість початківців починають свій бізнес з кредитів і далі розширюють його завдяки новим кредитам. Тому в умовах, що склалися в Україні, важливою є підтримка малого бізнесу, а саме максимальне зниження щомісячних виплат за борговими зобов'язаннями.

Аналіз останніх досліджень. Вивченням цієї проблеми займалися такі економісти, як: К. Дружерученко, І. Купченко В. Міщенко, В. Ющенко, О. Шкарпова та ін.

Метою і завданням даного дослідження є аналіз способів реструктуризації мікрокредитів для малого бізнесу, визначення їх позитивів та негативів сторін як для банків, так і для позичальників.

Невирішена частка проблеми: знайти та обґрунтувати найоптимальніші способи реструктуризації валютних мікрокредитів для малого бізнесу.

За підсумками 2008 р., немає підстав стверджувати, що через кризу ліквідовано багато підприємств. Зростання кількості підприємств становить: близько 7,5 % (юридичних осіб-підприємців) та 8 % (фізичних осіб-підприємців). Це інерційні процеси. У другому кварталі 2009 р. очевидно поч-