



Національний університет

Міністерство освіти і науки, молоді та спорту України
водного господарства та природокористування

Національний університет водного господарства та
природокористування
Кафедра фінансів і економіки природокористування

104 - 20

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

з дисципліни « *Нерухомість в Україні* »
для студентів денної і заочної форми навчання
зі спеціальності

8.050104 «Фінанси»

Європейська кредитно-трансфертна система

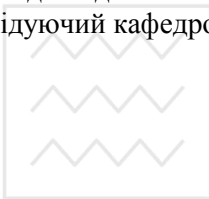
Рекомендовано методичною
комісією за напрямом
підготовки 8.050104
«Фінанси »
протокол № 4
від 24 грудня 2010 р.

Рівне – 2011

Конспект лекцій з дисципліни «Нерухомість в Україні» для студентів денної і заочної форми навчання зі спеціальності 8.050104 «Фінанси» / Павлов В.І., Білоус Н.М. – Рівне: НУВГП. – 2011. – 57 с.

Упорядники: Павлов В.І., д.е.н., професор,
Білоус Н.М., ст. викладач

Відповідальний за випуск: Павлов В.І., д.е.н., професор,
завідуючий кафедрою фінансів і економіки природокористування.



Національний університет
водного господарства
та природокористування

© Павлов В.І., Білоус Н.М., 2011
© НУВГП, 2011



Зміст

	стор.
Загальні вказівки.....	3
Зміст основних тем дисципліни «Нерухомість в Україні».....	4
Змістовий модуль 1. Нерухоме майно та право власності в Україні.....	5
Тема 1. Сутність та значення ринку нерухомості та його формування	6
Тема 2. Земельні ресурси на ринку нерухомості в Україні	9
Тема 3. Нормативно-правове регулювання власності на ринку нерухомості	21
Тема 4. Становлення ринку житлової нерухомості в Україні.....	24
Змістовий модуль 2. Управління об'єктами нерухомості в Україні.....	30
Тема 5. Угоди з нерухомістю для забезпечення підприємницької діяльності	30
Тема 6. Основи оцінки нерухомості. Методи оцінки	34
Тема 7. Управління корпоративною нерухомістю.....	39
Тема 8. Управління приватною нерухомістю.....	43
Тема 9. Оподаткування операцій з нерухомістю.....	52
Список рекомендованої літератури	57



ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Розроблений для студентів конспект лекцій з дисципліни "Нерухомість в Україні" розрахований на студентів напряму підготовки 8.050104 «Фінанси» денної та заочної форми навчання.

В Україні відбувається активне формування і розвиток ринку нерухомості. Головними функціями держави на ринку нерухомості є забезпечення правового простору для розвитку запобігання виникненню суперечностей між інституціями ринку реєстрація прав на нерухомість, розробка нової системи оподаткування об'єктів нерухомості. Структура ринку нерухомості формується за такими сегментами, як ринок споживчості, виробничої, комерційної доходної, інвестиційної нерухомості, ринок землі, будівель чи споруд, локальний і регіональний.

Мета вивчення навчальної дисципліни "Нерухомість в Україні" – сформуванати у студентів необхідні теоретичні знання про суть ринкових відносин, які відбуваються у процесі куплі - продажу, міни, дарування та інших операцій з об'єктами нерухомості, а також набуття практичних навичок під час здійснення оцінки майна та нерухомості.

Завдання дисципліни є вивчення сутності та методологічних основ економіки, набуття навичок визначення вартості майна та нерухомості з використанням витратного, дохідного та порівняльного доходу.

В результаті вивчення дисципліни студенти повинні:

знати: що нерухомість є особливою економічною категорією де її зміст розкривається через наявність фізичного, економічного і правового зв'язку нерухомості та землі, а також нерухомості житлового, комерційного та некомерційного призначення.

Вміти:

- систематизувати відомості про економічні процеси, пов'язані з об'єктами нерухомості фізичних і юридичних осіб;
- використовувати на практиці основи знань про ринок нерухомості; його суть і процеси, що відбуваються на ньому; аналізувати ефективність нерухомості житлового, комерційного та некомерційного призначення;
- обґрунтовувати та викласти суть операцій з нерухомістю, розглянути питання, пов'язані з оформленням державної реєстрації прав і операцій з об'єктами нерухомості.



2. ЗМІСТ ОСНОВНИХ ТЕМ ДИСЦИПЛІНИ «НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ»

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1. Нерухоме майно та право власності в Україні

Тема 1. Сутність та значення ринку нерухомості та його формування

§ 1.1. Сутність і значення ринку нерухомості

Ринок нерухомості — це певний набір механізмів, за допомогою яких передають права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюють ціни й розподіляють простір між різними конкуруючими варіантами землекористування.

Національний ринок нерухомості – це сукупність регіональних і локальних ринків, істотно відмінних один від одного асинхронністю розвитку, рівнем цін та ризиків, ефективністю інвестицій в нерухомість й, особливо, станом законодавства, політичною та соціальною стабільністю тощо.

Ринок нерухомості, як будь-яка саморегулююча система, характеризується попитом, пропозицією, ціною, інфраструктурою.

До основних функцій ринку нерухомості належать:

- подання інформації про ціни, попит і пропозицію;
- посередництво — встановлення зв'язків між споживачами, попитом й пропозицією;
- вільне формування цін на об'єкти нерухомості та захист прав власності;
- перерозподіл інвестицій в об'єкти нерухомості;
- забезпечення свободи підприємництва;
- ефективність вирішення соціальних програм.

У структуру ринку нерухомості входять: об'єкти нерухомості, суб'єкти та інфраструктура ринку нерухомості.

Ринок нерухомості має численні особливості (рис. 1.1), які дають підставу характеризувати цей ринок як складову частину ринкового простору. Усі ринки, не зважаючи на існуючі відмінності, мають загальну первинну економічну сутність. Модель попиту та пропозиції спрощує дійсність, концентруючи увагу саме на цих суттєвих рисах.

Попит - це кількість об'єктів нерухомості та прав на них, які покупці можуть придбати за цінами, що складаються у певний проміжок часу. Формується попит на об'єкти нерухомості під впливом багатьох чинників: економічних, соціальних, демографічних,



природнокліматичних та інших. Одним із результатів, що впливає на попит об'єктів нерухомості, виступає ціна.

Пропозиція - це кількість об'єктів нерухомості, яку власники можуть продати за певними цінами за встановлений проміжок часу. Пропозиція об'єктів нерухомості не є еластичною.

Об'єкти нерухомості є одним із не багатьох товарів, вартість яких з часом має тенденцію до поступового зростання.

Час перебування товару на ринку формує його економічні властивості, а саме - ліквідність.

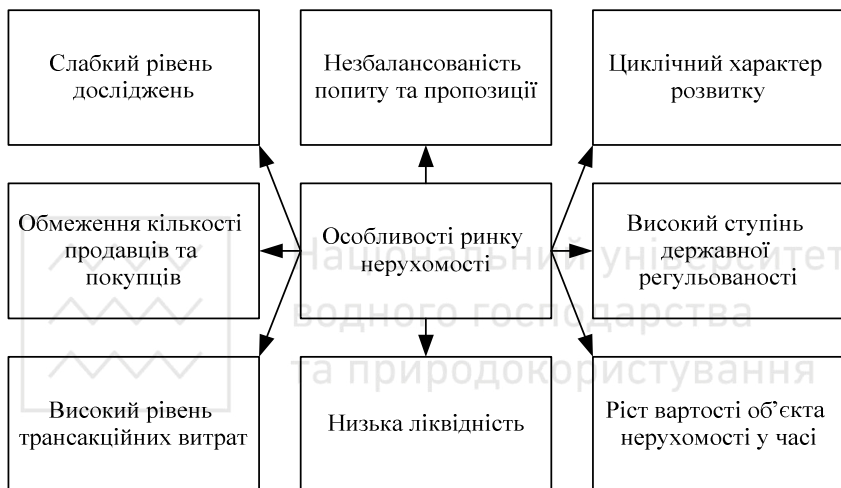


Рис.1.1. Ринок нерухомості як специфічний сектор економіки

§ 1.2. Види діяльності та суб'єкти ринку нерухомості

Ринок нерухомості має складну, розгалужену структуру і диференціювати його можна за різними ознаками. На ринку нерухомості, сформувалися та активно діють **три сектори**:

- розвиток (створення) об'єктів нерухомості;
- управління (експлуатація) об'єктами нерухомості;
- обіг прав на раніше створену нерухомість.

Основні ознаки ринку розвитку (створення) об'єктів нерухомості за умов розгортання ринкових відносин:

- слабка вивченість ринку;
- відсутність якісно відпрацьованих технологій ефективного та економічного будівництва і, отже, довгострокового попиту на будівельне обладнання, матеріали;



- бажання отримувати високі та швидкі прибутки.

Сектор обігу прав на нерухомість формує ринкову ціну її об'єктів. Привабливість, обсяги та динаміка розвитку секторів залежать від пов'язаних з ними фінансових потоків, що поділяються на інвестиції, товарні, іпотеку, прибутки і податки від операцій та експлуатації об'єктів нерухомості.

Економічними суб'єктами ринку нерухомості є: покупці (орендарі); продавці (орендодавці) та професійні учасники ринку нерухомості.

Покупець (орендар) - головний суб'єкт ринку нерухомості. Ним може бути фізична або юридична особа, а також орган державного управління, що має право на таку операцію згідно із законом. Саме для покупців працює ринок нерухомості.

Продавець (орендодавець) -- це будь-яка юридична або фізична особа, що має право власності на об'єкт нерухомості, зокрема держава в особі своїх спеціалізованих органів управління власністю.

Склад **професійних учасників** ринку нерухомості визначає перелік процесів, що протікають на ринку за участю держави, і перелік видів діяльності комерційних структур.

Під первинним ринком нерухомості прийнято розуміти сукупність операцій, що здійснюються із знову створеними, а також приватизованими об'єктами. Він забезпечує передачу об'єктів нерухомості в економічний обіг.

Під вторинним ринком нерухомості розуміють операції, що здійснюються з уже створеними об'єктами, що знаходяться в експлуатації та пов'язані з перепродажем або іншими формами переходу об'єктів нерухомості від одного власника до іншого.

Ринок нерухомості визначає вплив економічної ситуації загалом як на національному, так і на регіональному рівнях. Можливості реагування на зміну цієї ситуації на первинному та вторинному ринках нерухомості різні.

§ 1.3. Інфраструктура ринку нерухомості

На рівні ринку нерухомості до інфраструктури належать професійні та інституційні (ті, що представляють інтереси держави) учасники ринку нерухомості, що впливають на створення й споживання корисних властивостей об'єктів нерухомості, а також їх розподіл у ринковому середовищі.

Рівні інфраструктури можуть бути різними:



– народногосподарський – макрорівень (на національному ринку нерухомості);

- регіональний (на рівні ринку нерухомості окремого регіону);
- локальний (на рівні окремого сектора ринку нерухомості);
- об'єктний, мікрорівень (на рівні окремого об'єкта нерухомості).

Інфраструктура формується спільними зусиллями інституційних і не інституційних учасників ринку. У процесі формування інфраструктури ринку виділяють 4 підходи, що відповідають різним аспектам функціонування ринку нерухомості:

- інженерно-технологічний - (стосовно професійних учасників);
- транзакційний - (психолого-поведінковий);
- методологічний - (ринковий й макроринковий, на думку методологів ринкової економіки);
- соціальний - (стосовно суспільних діячів).

§ 1.4. Ринок нерухомості як інтегрована категорія ринку

За умов сучасної економіки ринок нерухомості можна охарактеризувати з цих позицій:

1. Як сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають під час операцій з нерухомістю. Такі відносини встановлюються між інвесторами в процесі купівлі-продажу об'єктів нерухомості, іпотеки, здачі об'єктів нерухомості в оренду і т.д.

2. Як сферу, де об'єкти нерухомості виступають як товари особливого роду.

3. Як ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності й життєзабезпечення людини у всій багатогранності їх властивостей та виявів.

Таким чином, *ринок нерухомості* — інтегрована категорія, якій властиві риси ринків товарів, інвестицій та послуг (з економіко-філософського погляду *ринок нерухомості - це інфраструктурна категорія, пов'язана зі створенням умов, необхідних для здійснення виробничої, комерційної, соціальної, екологічної й іншої діяльності*).

- *Ринок нерухомості як різновид інвестиційного ринку* отримувати більший прибуток і контролювати активи.

§ 1.5. Ринок нерухомості, як різновид інвестиційного ринку

Нерухомість є одним з найважливіших об'єктів інвестицій. Дохід від прямих інвестицій в об'єкти нерухомості та цінні папери, забезпечені нерухомістю, у разі ефективного управління може перевищувати відсотки на позичковий капітал і дохід по інших цінних паперах. При цьому купівля об'єктів нерухомості, як засобів забезпечення зобов'язань, вельми приваблива для інвесторів, оскільки об'єкти нерухомості є реальним активом і мають більшу надійність, оскільки більш "прозорі" для оцінки ризиків і розрахунків прибутковості.

Суб'єктами інвестиційної діяльності у сфері нерухомості є всі учасники реалізації інвестиційних проектів: інвестори, забудовники, виконавці робіт, користувачі об'єктів нерухомості, постачальники, банківські, страхові та посередницькі організації, фонди тощо.

Інвестори - фізичні та юридичні особи, що здійснюють вкладення власних, позикових й залучених засобів у формі інвестицій в об'єкти нерухомості та забезпечують їх цільове використання.

Інвестиції в нерухомість за видами активів, в які вони вкладаються, підрозділяють на **реальні, фінансові та інвестиції в нематеріальні активи**. У вітчизняній економіці переважають реальні інвестиції. В країнах з розвинутою ринковою економікою велику роль відіграють фінансові інвестиції, пов'язані з придбанням, формуванням портфеля цінних паперів та їх реалізацією, купівлею і реалізацією фінансових зобов'язань, а також з випуском й реалізацією цінних паперів. Фінансові інвестиції поділяють на прямі (акції, облігації, векселі та інші цінні папери) й непрямі (трастове пасивне інвестування тощо).

Фінансове інвестування в житлові цінні папери, забезпечені об'єктами нерухомості або іпотечними кредитами (заставами), є опосередкованим інвестуванням. Житлові фінансові інвестиції в більшості своїй доповнюють реальні інвестиції, тобто більшість інвестицій зрештою стають реальними, пройшовши технологічне коло.

До інвестицій в нематеріальні активи відносять вкладення на придбання майнових прав і прав володіння земельними ділянками, лісовими масивами та іншими об'єктами нерухомості.

Інвестування нерухомості - це придбання конкретного об'єкта нерухомості або житлових інвестиційних інструментів з метою отримання прибутку. Будь-який об'єкт нерухомості в ринковій системі з розвинутою економікою й сформованим ринком - це не лише

стабільний актив, але й нерухомість, що приносить дохід. В Україні на фоні бурхливого розвитку ринку державних і корпоративних цінних паперів дотепер не сформувалися інвестиційні інститути, що забезпечують ліквідність та відкритість ринку, з одного боку, і залучення заощаджень громадян для інвестицій у нерухомість, з іншого. Тому державна політика на ринку нерухомості, спрямована на збільшення доходів від використання нерухомого майна, покликана забезпечити залучення колективних інвестицій в нерухомість за умови створення системи ефективного захисту прав вкладників, що дозволить підновити довір'я до інвестиційних інститутів.

Інвестування в нерухомість здійснюється за допомогою різноманітних інвестиційних інструментів і технологій. Найбільш широко застосовуються: власний та позичковий капітал, іпотека, торгові зобов'язання, взаємно-пайові фонди.

Тема 2. Земельні ресурси на ринку нерухомості в Україні

§ 2.1. Загальні засади використання права власності на нерухомість

В економічному сенсі власність — це форма відносин людей щодо присвоєння й відчуження земель, будівель, споруд, квартир та іншого майна. Свою економічну реалізацію власність має за умов принесення її власникові певного виду доходу - прибутку, ренти, орендної плати, задоволення його особистих потреб.

Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Особливим видом права власності є право довірчої власності, яке виникає внаслідок закону або договору управління майном.

Власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном. На зміст права власності не впливають місце проживання власника та місцезнаходження майна.

Володіння, користування та розпорядження нерухомістю базується на трьох основних елементах: непорушності права власності, тягар утримання, ризику втрати чи пошкодження майна.

Виділяють три форми власності на майно: приватну, державну та корпоративну.

Суб'єктами приватної власності є фізичні та юридичні особи. Фізичні та юридичні особи можуть бути власниками будь-якого майна, за винятком окремих видів майна, які відповідно до закону не можуть їм належати. Склад, кількість та вартість майна, яке може



бути у власності фізичних та юридичних осіб, не є обмеженими. Законом може бути встановлено обмеження розміру земельної ділянки, яка може бути у власності фізичної та юридичної особи.

У державній власності є майно, зокрема грошові кошти, яке належить державі України. Від імені та в інтересах держави України право власності здійснюють відповідно органи державної влади.

У корпоративній власності є майно, зокрема грошові: кошти, яке належить територіальній громаді. Управління майном здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування.

Набуття права власності на новостворене майно

Особа набуває права власності на нову річ, яка виготовлена (створена) нею, якщо інше не встановлено договором або законом.

Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі.

Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).

§ 2.2. Земля (земельна ділянка) як об'єкт права власності

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується Конституцією України, набувається і здійснюється відповідно до закону.

Власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення (все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки), якщо це не порушує прав інших осіб.

Суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) є фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади.



Іноземці, особи без громадянства можуть набувати право власності на землю (земельні ділянки) відповідно до закону.

Власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам.

§ 2.3. Земельні відносини

Головний елемент земельних відносин - земельна власність. Право власності громадян і юридичних осіб на земельні ділянки виникає в результаті приватизації державних або муніципальних земель, спадкоємства, купівлі-продажу, дарування, обміну, інших операцій із землею, а також у результаті їх внесення в статутний капітал (пайовий) юридичної особи.

Земельні відносини виражають взаємодію між органами державної влади, місцевого самоврядування, юридичними особами та громадянами з приводу володіння, користування й розпорядження земельними ділянками, а також з приводу державного управління земельними ресурсами.

Учасниками земельних відносин є громадяни, юридичні особи, суб'єкти, муніципальні утворення.

Об'єктами земельних відносин виступають земельна ділянка в певних межах фіксованої площі та місцеположення, земельні частки (паї) й права на них. Правові норми, що регулюють відносини власності на землю, підрозділяють на загальні, властиві усім земельним відносинам, і спеціальні, характерні для певних категорій земель й умов їх використання.

Земельний кодекс розмежовує власність на землю (рис. 2.1). Згідно з кодексом землі, які не є власністю громадян, юридичних осіб і муніципальних утворень, є державною власністю.

За умов розгортання земельних відносин прийняти такі поняття та визначення:

- **власники земельних ділянок** - особи, що є власниками земельних ділянок;
- **землекористувачі** — особи, що володіють й користуються земельними ділянками на праві постійного (безстрокового) або безвідплатного термінового користування;
- **землевласники** - особи, що володіють і користуються земельними ділянками за правом довічного успадкованого володіння;



- **орендарі земельних ділянок** — особи, що володіють та користуються земельними ділянками за договорами оренди й суборенди;

- **володарі сервітута** – особи, що мають право обмеженого користування чужими земельними ділянками.

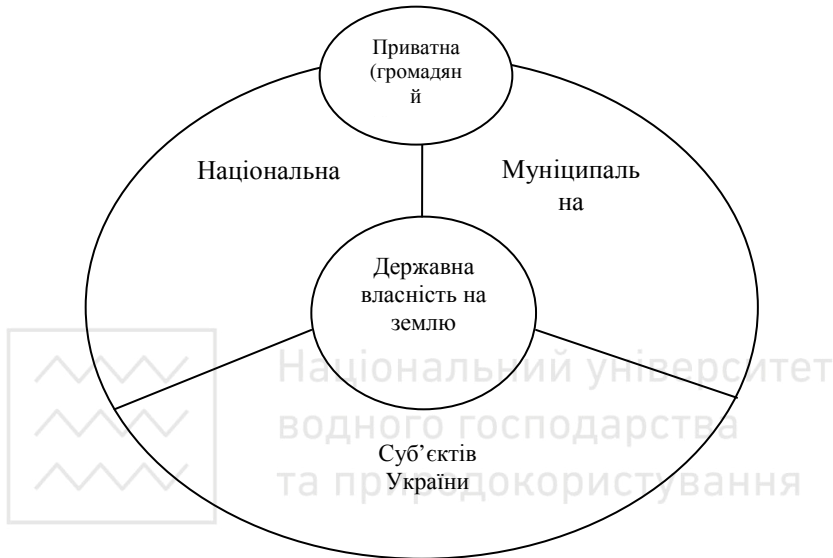


Рис. 2.1 Розмежування власності на землю

Економічні взаємозв'язки між власниками й користувачами земельних ресурсів характеризуються рентними відносинами.

Одним з основних напрямів реформування земельних відносин є введення в господарський обіг найбільш економічно значимих земель (урбаністичний підхід). За сучасних умов розвитку ринкових відносин доцільним є перехід на конкурсну (аукціонну) форму продажу прав на земельні ділянки або права їх оренди.

Такий підхід ґрунтується на системному розгляді комплексу об'єктів нерухомості та їх земельно-ресурсної й просторової основи. Технологічно такий підхід реалізується через процедури формування нерухомості, зокрема через її містобудівне та землевпорядкувальне проектування (моделювання) і міський землеустрій (розмежування), уточнення земельних резервів міст й самої межі поселень, державну реєстрацію прав на нерухомість та облік самих об'єктів нерухомості,

складання й ведення державного земельного кадастру, зміну системи оподаткування об'єктів нерухомості на основі їх реальної ринкової оцінки, розвиток інфраструктури ринку нерухомості, земельний контроль та моніторинг.

Базовим для формування нової земельної й містобудівної політики є те, що земельну ділянку та інші об'єкти нерухомості не можна розглядати роздільно не лише у разі здійснення операцій з об'єктами нерухомості, але й за самого планування й проектування їх створення.

§ 2. 4. Формування програми земельної реформи

Формування земельних відносин має базуватися на принципах :

- непорушності права приватної власності на землю; включення землі у ринковий обіг;
- соціальної справедливості у перерозподілі земель, що перебувають у державній та комунальній власності;
- поєднання високої економічної ефективності та екологічної безпеки використання земель;
- узгодження темпів і основних напрямів реформування земельних відносин та відносин в аграрному секторі економіки.

Враховуючи наявні недоліки в реалізації програми земельного реформування у попередні роки, пріоритетними напрямками державної політики у сфері регулювання земельних відносин слід визначити:

- забезпечення дальшого розвитку відносин власності на землю;
- удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві;
- дальше реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах;
- розвиток ринку землі;
- удосконалення порядку справляння плати за землю;
- розвиток кредитування під заставу землі, зокрема іпотечного кредитування;
- удосконалення моніторингу земель, порядку ведення державного земельного кадастру та оцінки земель;
- землевпорядне забезпечення проведення земельної реформи;
- підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами;
- поліпшення організації контролю за використанням та охороною земель;

- удосконалення нормативно-правової і методичної бази розвитку земельних відносин.

Зупинимось на реалізації найбільш важливих проектних рішеннях.

а). Інвентаризація земель.

Метою проведення інвентаризації земель населених пунктів та земель за межами населених пунктів є створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, раціонального використання і охорони земельних ресурсів, оподаткування.

б). Формування територій і встановлення меж: населених пунктів.

Обґрунтоване формування територій та встановлення меж населених пунктів дають можливість упорядкувати адміністративно-територіальний поділ, вирішити питання соціального захисту населення (забезпечити пасовищами та городами), розміщення забудови, раціонального використання земель міста, і справедливого оподаткування та ведення контролю за використанням та охороною земель.

в). Удосконалення грошової оцінки земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Грошову оцінку здійснюють з метою регулювання земельних відносин під час передачі землі у власність, спадщину, під заставу, у разі дарування, купівлі-продажу земельної ділянки та оренди, визначення ставок ціноутворення, облік сукупної вартості основних засобів виробництва, визначення розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

г). Складання або уточнення планів земельно-господарського устрою населених пунктів.

Реформування відносин на землю, формування земель корпоративної власності, здійснення зонування території населених пунктів з метою визначення меж земель з особливим режимом використання, розвиток ринку землі зумовлюють необхідність користування традиційною землевпорядною та містобудівною документацією відповідно до особливостей сучасної ринкової економіки.

Одним із важливих документів, які розглядають просторове облаштування території з урахуванням вимог сучасних умов управління землями населених пунктів, є план земельно-господарського устрою території.



д). *Розвиток земельного обігу.*

Приватна власність стимулює економічне зростання завдяки ефективному використанню наявних земельних ресурсів. Переваги приватної власності стають очевидними, коли існує діючий ринок землі. **Ринок землі** - це стабільність прав власності, можливість передачі їх від однієї особи до іншої, це відповідність цін на землю її реальній вартості.

Ринок землі та приватна власність на землю сприяють:

- ефективному землекористуванню;
- зниженню обсягів витрат на господарювання;
- збільшення обсягів офіційної економіки.

Розвиток ринку землі залежить від обсягів первинної приватизації земельних ділянок громадянами і юридичними особами, а також від забезпечення належного розвитку ринкової інфраструктури та стабільності системи прав на землю.

ж). *Механізм забезпечення реалізації програми.*

Програма земельної реформи має сприяти активізації процесу загального розвитку земельних відносин та стати основою для розробки спеціальних програм місцевого рівня і визначити механізми, за допомогою яких можливо в найкоротші строки досягти зазначених цілей та докорінно поліпшити охорону земельних ресурсів. Ними слід вважати:

- земельну реформу, реконструкцію і реструктуризацію аграрного землекористування, землевпорядні роботи з обов'язковим урахуванням не лише соціально-економічних, а й економічних чинників і вимог, а також радикальні зміни у формах, характері та структурі використання земель;

- проведення грошової оцінки землі, формування ринку землі, складання планів земельно-господарського землеустрою та проведення робіт з розмежування державної та комунальної власності, інвентаризації земель та встановленню меж населених пунктів тощо.

Реалізація земельної реформи дозволить створити умови для удосконалення ведення державного земельного кадастру, гарантування прав власності на землю, забезпечить земельно-кадастровою інформацією органи державної влади, місцевого самоврядування та усіх землекористувачів.

§ 2.5. Функціонування і симбіоз інфраструктури ринку землі

Поняття земельного капіталу, як і поняття капіталу взагалі, тісно пов'язане з поняттям власності. З економічного погляду, земельний капітал відрізняється від земельних ресурсів. Поняття капіталу завжди жорстко пов'язане з поняттям власності, а всяка власність має вартісне (грошове) вираження. Згідно з ринковими законами, всякий капітал має приносити його власникові певний дохід.

В Україні втіленням організованого земельного ринку може бути земельна біржа як установа, яка має спеціалізуватися на купівлі-продажу прав власності на землю. Головною функцією земельної біржі є обслуговування товарного ринку, точніше - його окремого сектора, де здійснюється купівля-продаж землі як товару. Під обслуговуванням розуміють торгівельне посередництво в обмінних операціях із землею. Цю функцію біржа повинна реалізувати на спеціальних регіональних земельних аукціонах. Метою створення земельної біржі є виявлення реальних ринкових цін на землю з урахуванням змін у попиті та пропозиції. Але ця мета може бути досягнута лише за умови, що немає одночасно двох земельних ринків — біржового (організованого) та не біржового (стихійного), а існує один вільний ринок, частиною якого і є біржа.

У створенні земельного ринку провідна роль відводиться державі. Ця роль має ініціюватися самою державою, оскільки розподіл земельного фонду на державну й приватну земельну власність не повинен бути стихійним, неорганізованим, неконтрольованим і неефективним.

Як відомо, звичайно біржі мають справу з попитом на ті чи інші товари, який безпосередньо не пов'язаний з потребою в їх використанні за прямим призначенням. Біржі орієнтуються лише на коливання цін біржових товарів. Але земля - особливий, специфічний товар, на пряму використання якого зумовлюються, перш за все, земельною політикою держави, її регулюючий вплив на земельний ринок полягає у державному контролі за відповідністю приватних інтересів дальшого використання землі інтересам держави. На земельну біржу покладена функція узгодження цих конкуруючих інтересів, тобто посередництво у земельних відносинах у системі «приватний землевласник — держава — земля», яка є підсистемою загальної системи «людина - суспільство - природа».

Земля - це особливий, специфічний матеріальний об'єкт, відмінний за своєю сутністю від інших, які люди використовують для

задоволення власних потреб. Специфіка його полягає в тому, що цей об'єкт є природним компонентом, який містить досить цінну, з господарського погляду, речовину - гумус (гумус є продуктом природи, продуктом її «праці», сутність якої полягає в забезпеченні круговороту речовин на основі процесу фотосинтезу).

Особливої уваги на земельному ринку потребують родючі землі, землі сільськогосподарського призначення. Можна сказати, в 21 столітті стався поворот у розумінні тієї істини, що процвітання та добробут залежать від раціонального використання світових запасів не відновлюваних природних ресурсів (включаючи землю).

За умов земельного ринку економічна функція держави – щодо захисту споживачів землі - має поєднуватися з її екологічною функцією — щодо охорони, земель від виснаження та деградації. Тому правила торгівлі землею мають передбачати відповідальність попереднього землевласника (продавця) за негативні зміни у її стані, для чого необхідно запровадити обов'язкову реєстрацію якості земель (із зазначенням вмісту гумусу, рівня забрудненості тощо), або, інакше кажучи, - паспорт землі.

В Україні на цей час землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення складають лише 0,4% земельних угідь.

Потенціальне структурне утворення - Земельний банк, функцією якого є забезпечення сільськогосподарськими кредитними ресурсами під заставу землі. Цей банк постає вже як посередник між землевласником і кредитором. Ми розглядаємо його як звичайну фінансово-кредитну установу, що спеціалізується на іпотечному кредитуванні під заставу землі, але це може бути і холдинг-компанія, і бенефіціарій земельного трасту, який здійснює довірче управління фінансування фінансовими ресурсами споріднених установ (земельної біржі, ґрунтозахисного банку, державних і комерційних банків, орієнтованих на земельні відносини, тощо). Але, в усякому разі, організований заставний ринок передбачає існування лише одного вільного ринку, уособленням якого і є земельний банк, якому надано ліцензію на іпотечне кредитування під заставу землі. Земля не може бути заставлена ніяк інакше, ніж у земельному банку

Сільське господарство України гостро потребує довгострокового кредитування для розвитку своєї матеріально-технічної бази. Єдиним реальним забезпеченням таких кредитів може стати застава земельних ділянок.



Обмежені можливості розвитку іпотеки в сільському господарстві України обумовлені особливостями національного законодавства та іншими причинами, зокрема мораторієм земель сільськогосподарського призначення. Проте це ще не означає, що іпотека земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні неперспективна. Навпаки, обставини, що склалися в аграрному секторі економіки, потребують активної участі всіх зацікавлених сторін, особливо держави, у відпрацюванні механізмів іпотеки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

§ 2.6. Операції з об'єктами нерухомості

Існує класифікація операцій залежно від кількості учасників, бувають одно-, дво-, та багатосторонніми. Односторонньою є операція, для здійснення якої досить вираження волі однієї сторони, наприклад, складання заповіту, прийняття спадщини, оголошення конкурсу. Операції можуть бути відшкодувальними та безвідплатними, терміновими і безстроковими, дійсними й недійсними. Операція з об'єктами нерухомості це - єдність чотирьох елементів; **суб'єктів** - осіб, учасників операції, **суб'єктивної** сторони - єдність їх волі і волевиявлення, **форми і змісту**.

З об'єктами нерухомості можна здійснювати різні види операцій, як із зміною власника, так й зі зміною права користування та володіння.

Купівля-продаж. Під час цієї операції укладають письмовий договір купівлі-продажу об'єкта нерухомості (земельної ділянки, цілісного майнового комплексу, житлового будинку чи квартири, іншого нерухомого майна), де продавець зобов'язується передати об'єкт нерухомості у власність покупцю, а покупець зобов'язується прийняти цей об'єкт і сплатити за нього певну ціну.

Міна. У цій операції кожна зі сторін зобов'язується передати у власність іншій стороні один об'єкт нерухомості в обмін на інший. Договір міни обов'язково оформляється в письмовій формі та візується обома сторонами. Нотаріальне посвідчення договору необов'язкове. Суб'єктами операції можуть бути громадяни і юридичні особи.

Дарування. У операції дарування дарувальник безвідплатно передає або зобов'язується передати стороні, що обдаровується об'єкт нерухомості у власність

Рента. За цією формою операції – власник об'єкта нерухомості

передає його у власність платнику ренти, який зобов'язується в обмін на отриманий об'єкт нерухомості періодично виплачувати одержувачу ренти певну грошову суму або надавати кошти на його розсуд в іншій формі. Причому одержувач ренти позбавляється права власності на об'єкт нерухомості та набуває право його застави.

Довічне утримання. За договором довічного утримання одна сторона (фізична особа) – відчужувач передає у власність іншій стороні (фізичній або юридичній особі) – набувачеві житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та доглядом довічно.

Приватизація – це процес переходу (передачі, продажу) державного майна у власність юридичних і фізичних осіб.

Тема 3. Нормативно-правове регулювання власності на ринку нерухомості

§ 3.1 Законодавча основа майново-земельних відносин

Законодавство у сфері нерухомості - це сукупність законів, інших нормативних правових актів, за допомогою яких державні органи встановлюють, змінюють або скасовують відповідні правові норми.

Права та інтереси у сфері нерухомості можна розподілити на суспільні й приватні.

До суспільних прав належать:

- право на податок (майнове оподаткування);
- право відчужувати за компенсацію нерухомість для суспільних потреб;
- право поліцейської влади – обмеження, які може встановлювати суспільство для захисту своїх інтересів (введення зональних обмежень у галузі будівництва, дорожнього руху, законодавства з забудови і розвитку території, з контролю за навколишнім середовищем, законодавство з експлуатації і розробки землі і т.д.);

До приватного права належать:

- володіння майном фізичною або юридичною особою;
- довічне майнове право (права на нерухомість, які зникають зі смертю власника); З прийняттям Земельного кодексу України сформований правовий механізм щодо організації й управління земельними відносинами за умов формування земельного ринку.

"Земля, її надра ... є об'єктами права власності українського народу." (стаття 13 Конституції України).

Для захисту прав на земельні ділянки, створення ефективної системи платежів, для здійснення державного контролю і регулювання операцій із землею введений Державний земельний кадастр. При регулюванні земельних відносин застосовується принцип розмежування дії норм цивільного та земельного законодавства в частині регулювання відносин з використання земель, а також принцип державного регулювання приватизації землі.

§ 3.2 Житлове законодавство

Діяльність на ринку житлової нерухомості України регулюють Закони України, Декрети Кабінету Міністрів України, Постанови Верховної Ради України і Кабінету Міністрів України, методичні вказівки, положення, інші відомчі нормативно-правові акти, видані та зареєстровані у встановленому порядку центральними та місцевими органами виконавчої влади.

Проведення ринкових реформ в економіці неможливе без створення адекватної нормативно-правової бази і запровадження дійових механізмів реалізації створюваних законів. Це, зокрема, стосується і прийняття Закону України "Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно".

В Україні створюється єдина система реєстрації прав на нерухомість. Реєстрації підлягають не тільки права власності на нерухоме майно, а й права, які його обмежують чи обтяжують (іпотека, заборона розпоряджатись майном тощо).

Реєстрація - це внесення відомостей про права до Державного реєстру прав за спеціальною процедурою, яка передбачає перевірку достовірності даних.

Житловий кодекс України, інші нормативно-правові документи регламентують житлові відносини, які є предметом спільного ведення України та її суб'єктів. Після прийняття Житлового кодексу було видано низку нових житлових законів, з'явилися нові поняття, які не включені до Кодексу (наприклад, поняття «приватний житловий фонд», «приватизація» тощо).

Відповідно до Закону України «Про власність» від 07.02.91 право власності охоплює три правомірності - володіння, користування і розпорядження майном.



У чинному законодавстві зазначений особливий порядок здійснення операцій з житлом. Цей порядок складається з трьох етапів.

Перший етап - підготовчий. На цьому етапі йде підготовка документів для операції: технічний паспорт, довідка-характеристика бюро технічної інвентаризації на приміщення, за необхідності дозвіл органів опіки і опікування, документи, що підтверджують право власності на об'єкт операції, довідка про відсутність арешту або заборони на відчуження житлового приміщення і інші документи.

Другий етап - безпосередній, що складається з перевірки документів, яку здійснює нотаріус, підписання і посвідчення договору.

Третій етап - реєстраційний. Відбувається реєстрація договору в бюро технічної інвентаризації, комунально-господарських і інших органах. Цей етап є найбільш важливим у механізмі операції з житлом, оскільки єдиним доказом зареєстрованого права на житло, під час виникнення суперечки, буде виступати державна реєстрація.

Житло має певну вартість.

Вартість житлового приміщення, незалежно від виду житлового фонду, є обов'язковою ознакою житла. Це може бути ринкова, балансова, залишкова і інша вартість. Вартість житлового об'єкта може визначатися сторонами операції, бюро технічної інвентаризації, підприємством - власником житлового об'єкта, органами, які проводять експертизу вартості житла.

Житлове право — це сукупність норм права, що регулює житлові відносини. **Житлові відносини** - це загальне, родове поняття, яким охоплюються різні види відносин, що виникають щодо житла: користування житловими приміщеннями, надання житлових приміщень тим, хто потребує, будівництво, управління та експлуатація житлового сектора економіки.

§ 3.3. Приватизаційне законодавство

Історія української приватизації охоплює декілька етапів:

1. Підготовка економіки підприємств до трансформаційних перетворень (1991-1994 роки).

2. Сертифікатна приватизація (1994-1999 роки). У 1994 році було прийнято Закон України "Про приватизаційні папери", що дозволило розпродати майно підприємств практично за безцінь.

3. Грошова приватизація (1999-2001 роки).



В цей час в Україні було прийнято низку документів, що проголосили початок приватизації підприємств за гроші. Але так як ще залишалися частки не використаних приватизаційних паперів і компенсаційних сертифікатів, тому цей етап слід вважати перехідним до індивідуальної приватизації, що діє нині.

4. Індивідуальна приватизація (2001 - 2002 роки).

Індивідуальна приватизація полягає у вивченні попиту на конкретний об'єкт приватизації, врахуванні кон'юнктури ринку. *Основними принципами індивідуальної приватизації є:*

- досягнення максимального економічного ефекту від продажу об'єкта приватизації;
- вибір способу приватизації підприємства виходячи з його виробничо-технічного та фінансово-майнового стану, частки у відповідному сегменті ринку виробництва, обсягів збуту продукції та аналізу попиту потенційних покупців;
- індивідуальний підхід під час підготовки підприємств до приватизації, прийняття рішень про приватизацію, створення акціонерних товариств;
- створення організаційно-економічних умов концентрації власності, результатом якої буде концентрація управління та відповідальності нових власників.

Основними проблемами приватизації нині є необхідність удосконалення процедур грошової приватизації та проведення відкритих і прозорих продажів, створення умов для запобігання привласнення об'єктів поза приватизаційним полем.

Тема 4. Становлення ринку житлової нерухомості в Україні

§ 4.1. Нерухомість в житловій сфері

Житлова сфера - галузь національної економіки, що охоплює будівництво й реконструкцію житла, споруд та елементів інженерної й соціальної інфраструктури, управління житловим фондом, його утримання та ремонт.

Нерухомість в житловій сфері - це нерухоме майно з встановленими правами володіння, користування й розпорядження в межах майна, що містить: земельні ділянки з розташованими на них житловими та не житловими приміщеннями, будівлі на садових ділянках, зелені багаторічні насадження; житлові будинки, квартири та інші житлові приміщення у житлових будинках, придатні для

постійного або тимчасового проживання; споруди й елементи інженерної інфраструктури житлової сфери.

Житловий фонд - сукупність житлових приміщень, незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, спеціальні будинки (гуртожитки, спеціальні будинки для одиноких престарілих, дитячі будинки, будинки інтернати для інвалідів, ветеранів, інтернати при школах і школи-інтернати), квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в будівлях, придатних для проживання.

Облік житла ведеться за основними формами власності: державний житловий фонд, корпоративний житловий фонд, приватний фонд.

Державний житловий фонд – це житловий фонд місцевих Рад народних депутатів та житловий фонд, який знаходиться у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, організацій, установ.

Корпоративний житловий фонд – фонд адміністративно-територіальних одиниць.

Приватний житловий фонд – житлові будинки, приватизовані квартири, власниками яких є фізичні особи (громадяни), або приватні підприємства.

§ 4. 2. Приватизація державного житлового фонду

Приватизація державного житлового фонду (далі - приватизація) - це відчуження квартир (будинків), кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв тощо) державного житлового фонду на користь громадян України.

До об'єктів приватизації належать квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, які використовують громадяни на умовах найму.

Приватизацію державного житлового фонду здійснюють через:

- безоплатну передачу громадянам квартир (будинків) з розрахунку санітарної норми 21 кв. метр загальної площі на наймача і кожного член його сім'ї та додатково 10 кв. метрів на сім'ю;

- продаж надлишків загальної площі квартир (будинків) громадянам України, що мешкають в них або перебувають в черзі на поліпшення житлових умов.

Під час приватизації державного житлового фонду можуть використовуватися такі цінні папери як житлові чеки.



Використання коштів, одержаних від приватизації.

Кошти, одержані від приватизації державного житлового фонду, зараховують і спеціально створені позабюджетні приватизаційні житлові фонди місцевих Рад народних депутатів або спеціальні фонди підприємств, організацій і установ, у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких знаходиться державний житловий фонд, і використовують на житлове будівництво та на ремонт житла для забезпечення житлом громадян, які перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов.

§ 4.3. Переведення житлових приміщень у нежитловий фонд

Сьогодні в будь-якому місті України можна спостерігати виникнення на місці житлових квартир перших поверхів 1,2,3,4-ох або багатоповерхових будинків об'єктів комерційного призначення - магазинів, барів, кафе, перукарень, аптек і т.д

Функціональне призначення окремих житлових приміщень незалежно від відомчої приналежності та форми власності може бути змінено через переведення у нежитловий фонд.

Рішення про переведення житлового приміщення у нежитлове повинне запобігати порушенню житлових, майнових, конституційних та інших прав громадян, а також суспільні інтереси.

Для вивчення питання доцільності переведення житлового приміщення у нежитловий фонд його власник має представити на розгляд перелік документів (їх перелік найчастіше встановлює місцева влада).

Міжвідомча комісія або міська рада приймає рішення про переведення житлового приміщення у нежитловий фонд, відповідно до якого складають акт.

На практиці операція переведення у нежитловий фонд приміщень житлового призначення може тривати від 3 до 6 місяців.

§ 4.4. Ринкові перетворення в житловому секторі

На початку перехідного періоду були намічені основні напрями нової житлової політики: реформи прав власності на житло, орендного сектора житла, житлово-комунального господарства, будівельного сектора, землекористування містобудівного регулювання, системи житлового фінансування і створення інфраструктури ринку житла.



Реформи спричинили до організаційного розділення функцій управління і обслуговування житловим фондом. Відносини між керуючою організацією і підрядними компаніями почали будуватися на договірній основі. Питома вага муніципальної житлової площі, що обслуговується на конкурсній основі, перевищила 20% від площі, що обслуговується на договірній основі.

Нова житлова політика не була взаємопов'язаною і узгодженою у своїх основних напрямках, що дозволило лише деякою мірою сформувати *основну законодавчу і нормативну базу*.

Найбільш успішно реформи здійснювались у тих секторах, де відмова держави від виконання не властивих їй функцій супроводжувалася розвитком необхідних елементів ринкової інфраструктури (приватизацією і розвитком ринку купівлі-продажу житла).

Основні цілі державної житлової політики:

- створення умов для реалізації громадянами їх конституційних прав на житло;
- гарантія повних прав власності в житловій сфері;
- сприяння створенню ринкових механізмів і інфраструктури ринку житла, що забезпечують доступність житла і житлових послуг громадянам відповідно до їх платоспроможного попиту;
- створення умов для підвищення мобільності трудових ресурсів;
- соціальний захист незаможних громадян (гарантія житлових умов, відповідних з соціальним стандартам);
- забезпечення дотримання стандартів безпеки мешкання громадян в житлах, якості продукції і послуг в житловій сфері;
- створення умов формування ефективних ринків житла, земельних ділянок під забудову житлового будівництва, будматеріалів, житлово-комунальних послуг, що забезпечують виробництво продукції і послуги відповідно до попиту споживачів.

Головна роль у реалізації виявлених завдань у рамках житлової політики відведена ринковим суб'єктам діяльності, як виробникам товарів та послуг у житловій сфері.

Прийняття законодавчих і нормативно-правових актів, реалізація заходів кредитно-фінансової, податкової, антимонопольної політики повинні бути спрямовані на усунення бар'єрів на шляху конкуренції й виходу на ринок нових підприємців, підтримку розвитку малого підприємництва та зниження ризиків підприємницької діяльності на ринку нерухомості.



§ 4.5. Механізми розвитку ринку житла

Основними механізмами стимулювання розвитку ринку житлової нерухомості встановлені такі як:

1. Організаційно-економічні - що здатні забезпечити розвиток інфраструктури ринку.

2. Фінансово-економічні - які б дозволяли забезпечити участь громадян із середнім доходом в процесі іпотечного кредитування.

3. Інвестиційні - формували інвестиційну привабливість об'єктів нерухомого майна окремо узятих регіонів країни.

4. Податкові - створювали умови не "заоподатковування", а встановлення рівня оподаткування об'єкта нерухомості залежно від його інвестиційної привабливості, за диференційованими ставками.

5. Нормативно-правові - формували прозорий та чітко регульований характер взаємовідносин між учасниками ринку.

Важливу роль у створенні належних умов функціонування ринку житлової нерухомості відіграє й формування системи управління нерухомістю, яка дозволяє задіяти низку окреслених вище механізмів і функціонування якої спрямоване на:

- створення ключових елементів інфраструктури ринку нерухомості;
- збільшення прибутків бюджету;
- залучення інвестицій в економіку країни;
- проведення єдиної довгострокової політики в сфері управління майново - земельним комплексом країни.

Активізація ринку житлової нерухомості неможлива без суттєвих змін в сфері ріелтерських послуг. Передусім потрібно нормативно закріпити ефективні механізми мінімізації та компенсації втрат для учасників ринку нерухомості в разі неналежного виконання ріелтерськими компаніями своїх зобов'язань.

Найважливішим напрямом роботи тут є активізація діяльності страхових компаній на ринку страхування об'єктів нерухомості, будівельних ризиків, ризиків, пов'язаних з відповідальністю осіб, діючих на ринку, а також ризиків, що виникають під час здійснення цивільно-правових операцій з об'єктом нерухомості.

§ 4.6. Державна програма забезпечення молоді житлом

Розв'язання проблеми забезпечення житлом молоді має сприяти покращанню демографічної ситуації, створити необхідні умови для поліпшення соціально-побутового та економічного становища



молодих сімей і одиноких молодих громадян, їх гармонійному розвитку як одного з чинників становлення та самореалізації молоді в інтересах суспільства і держави.

Метою Державної програми забезпечення молоді житлом є розв'язання житлової проблеми і створення сприятливих умов для розвитку молодіжного будівництва, удосконалення механізмів придбання житла і забезпечення на цій основі подальшого розвитку системи іпотечного житлового кредитування.

Основними завданнями є:

- вжиття заходів до розширення обсягів будівництва житла для молоді, удосконалення системи пільг щодо забезпечення житлом молодих сімей, особливо багатодітних, сімей з інвалідами, інших соціально незахищених категорій;

- створення ефективних фінансово-кредитних механізмів, що забезпечують економічну доступність житла для молодих сімей, молодих спеціалістів, підтримку незаможних молодих громадян у поліпшенні житлових умов;

- запровадження додаткових економічних механізмів стимулювання розвитку молодіжного житлового будівництва та використання потенційних можливостей вторинного ринку житла, сприяння здешевленню вартості житла, яке будується для молоді із залученням коштів населення;

- створення відповідних умов для придбання і спорудження житла молодими сім'ями, одинокими молодими громадянами у сільській місцевості, облаштування їх домашнього господарства;

- подальший розвиток довгострокового кредитування на будівництво (реконструкцію) та придбання житла для молодих сімей та одиноких молодих громадян, залучення з цією метою додаткових позабюджетних джерел фінансування;

- розвиток системи молодіжних житлових комплексів, створення соціотехнополісів, діяльність яких спрямована на максимальну реалізацію творчого, інтелектуального та професійного потенціалу молоді, слід відзначити такі напрями програми :

1. Удосконалення нормативно-правової бази з питань будівництва (реконструкції) та придбання житла для молодих сімей та одиноких молодих громадян, формування організаційних засад для забезпечення ефективного функціонування загальнодержавних та регіональних механізмів іпотечного кредитування.



2. Створення ефективних фінансово-економічних механізмів залучення у молодіжне житлове будівництво інвестицій, зокрема іноземних, інших позабюджетних джерел фінансування житлового будівництва для молодих сімей та одиноких молодих громадян.

3. Подальша співпраця із Всеукраїнською асоціацією "Укрмолодьжитло" з метою використання її виробничих підприємств і досвіду в будівництві житла для молоді.

4. Розвиток виробничої, соціальної бази, наявних потужностей будівельної індустрії молодіжних житлових комплексів.

5. Удосконалення системи державної реєстрації права власності фізичних осіб на нерухоме майно для створення ефективних умов для іпотечного кредитування житлового будівництва.

Змістовний модуль 2. Управління об'єктами нерухомості в Україні

Тема 5. Угоди з нерухомістю для забезпечення підприємницької діяльності

§ 5.1. Договір як правова форма угод з об'єктами нерухомості

Поняття та види договору

Договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення взаємних прав та обов'язків з приводу будь-яких операцій з нерухомістю.

Договір є обов'язковим для виконання сторонами. Строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору. Договір набирає чинності з моменту його укладення. Сторони можуть встановити, що умови договору застосовуються до відносин між ними, які виникли до його укладення. Закінчення строку договору не звільняє сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії договору.

На ринку нерухомості договір виконує низку функцій:

Загального характеру:

- ініціативну;
- координаційну;
- гарантійну;
- захисну;
- інформаційну;
- волевиявлення;
- забезпечення зобов'язань;



- критерію оцінки управління нерухомістю;
- забезпечення свободи підприємництва.

Специфічні:

- реалізації підприємницького проекту;
- отримання податкових й амортизаційних пільг;
- закріплення відносин сторін у формі обов'язків;
- погодження інтересів і дій сторін;
- введення санкцій;
- реалізації прав на нерухоме майно.

У практиці погодження умов взаємовідносин сторін на ринку нерухомості слід виділити такі види договорів:

Публічний договір

Публічним є договір, в якому одна сторона — взяла на себе обов'язок здійснювати продаж об'єктів нерухомості, виконання будівельно-монтажних робіт зі зведення об'єкта нерухомості або надання послуг кожному, хто до неї звернеться.

Договір приєднання

Договором приєднання є договір, умови якого встановлені однією із сторін у формулярах або інших стандартних формах, який може бути укладений лише через приєднання другої сторони до запропонованого договору в цілому. Друга сторона не може запропонувати свої умови договору.

Попередній договір

Попереднім є договір, сторони якого зобов'язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір в майбутньому (основний договір) на умовах, встановлених попереднім договором.

Договір на користь третьої особи Договором на користь третьої особи є договір, в якому боржник зобов'язаний виконати свій обов'язок на користь третьої особи, яка встановлена або не встановлена у договорі.

§ 5. 2. Інвестування об'єктів нерухомості

Під інвестуванням розуміємо вкладення грошових коштів, й інших капіталів у реалізацію різних проектів з метою отримання прибутку. Розрізняють приватні, державні, іноземні та спільні інвестиції.

Приватні інвестиції - це вкладення засобів громадянами (частіше усього через придбання акцій, облігацій та інших цінних паперів), а також підприємствами й організаціями недержавної форми власності.

Державні інвестиції здійснюють територіальні, регіональні та місцеві органи влади за рахунок засобів бюджетів, позабюджетних фондів і позикових засобів.

Іноземні інвестиції здійснюють іноземні громадяни, юридичні особи та держави.

Спільні інвестиції - це вкладення суб'єктів даної країни й іноземних держав.

Інвестиції в нерухомість можуть здійснюватися через пряме придбання об'єкта нерухомості або прав на нього з метою подальшого розвитку; купівлею будівель і споруд для їх експлуатації та отримання доходу.

Інвестування в нерухомість здійснюється за допомогою різноманітних інвестиційних інструментів і технологій. Найбільш широко застосовуються: власний та позичковий капітал, іпотека, боргові зобов'язання, взаємно-пайові фонди. Проте постійно йде пошук нових шляхів й форм у цьому напрямку.

§ 5. 3. Банківський кредит

Суб'єктами кредитних відносин в сфері банківського кредиту щодо сфери нерухомості є всі суб'єкти ринку нерухомості та й самі банки. В кредитній операції кожний суб'єкт виступає одночасно і як кредитор, і як позичальник.

Кредиторами є суб'єкти, що передають свої тимчасово вільні засоби в розпорядження позичальника на певний термін. Позичальник - сторона кредитних відносин, що одержує засоби користування та приймає на себе зобов'язання їх повернути у встановлений термін. Комерційні банки надають своїм клієнтам різноманітні *види кредитів*, які можна класифікувати за ознаками, наприклад, за термінами використання: онкольні (кредити до запитання); короткострокові (до 1 року); середньострокові (від 1 до 3 років); довгострокові (понад 3 роки). Кредити, що формують оборотні фонди, бувають короткостроковими, а кредити, що беруть участь у створенні або придбанні об'єктів нерухомості, відносять до середньо- і довгострокових.

Кредит надається на основі принципів терміновості, платності й зворотності.

Принцип терміновості означає, що кредит має бути повернений у строго визначений термін. Принцип платності припускає, що підприємство-позичальник повинне внести до банку певну плату за

тимчасове користування грошовими коштами. Плата за кредит визначається у формі банківського відсотка. Принцип зворотності означає, що кредит видається лише тим особам, які, на думку банку, можуть його своєчасно повернути.

Сучасний кредитний договір містить такі розділи:

1. Загальні положення.
2. Права та обов'язки позичальника.
3. Права та обов'язки банку.
4. Відповідальність сторін.
5. Порядок вирішення суперечок.
6. Термін дії договору.
7. Юридичні адреси сторін.

Процес кредитування складний процес. Часто в ході будівництва коректуються загальна сума кредиту, графіки його видачі й погашення, терміни використання, процентні ставки тощо. Всі зміни узгоджують кредитор і позичальник та закріплюють за допомогою доповнень і змін до кредитної угоди.

§ 5.4. Застава

Застава є певним способом забезпечення зобов'язання, за якого заставодержатель (юридична або фізична особа, що надала предмет застави для забезпечення свого боргу) має переважне право перед іншими кредиторами задовольнити свою вимогу з вартості закладеного майна.

Принципами застави є гласність, конкретність, довіра.

Предметом застави можуть бути майно та майнові права. Предметом застави може бути майно, яке стане власністю заставодавця після укладення договору застави, зокрема, продукція, плоди та інші прибутки (майбутній врожай, приплід худоби тощо), якщо це передбачено договором. Застава цінних паперів може здійснюватись шляхом передачі їх заставодержателю або у депозит, нотаріальної контори чи банку.

Видами застави можна вважати іпотеку, закладну, заставу товарів у обороті або у переробці, застava майнових прав, заставу цінних паперів.

Іпотекою визнається застava землі, нерухомого майна, за якою земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи.



Заклад – застава рухомого майна, за якою майно, що складає предмет застави, передається заставодавцем у володіння заставодержателя.

Предметом застави товарів в обороті або у переробці можуть бути сировина, напівфабрикати, комплектуючі вироби, готова продукція тощо. У разі застави товарів в обороті, або у переробці реалізовані заставодавцем товари перестають бути предметом застави з моменту їх вручення набувачу, або транспортній організації для відправлення набувачу, або передачі на пошту для пересилки набувачу, а набуті заставодавцем товари, передбачені в договорі застави, стають предметом застави з моменту виникнення на них права власності.

Тема 6. Основи оцінки нерухомості. Методи оцінки

§ 6.1. Оцінка майна та майнових прав

Оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, зокрема земельні ділянки, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби, паї, цінні папери; нематеріальні активи, серед них об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

Майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, зокрема права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на проведення діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

Оціночна діяльність може здійснюватися у таких формах:

– практична діяльність з оцінки майна, яка полягає у практичному виконанні оцінки майна та всіх процедур, пов'язаних з нею, відповідно до вимог, установлених нормативно-правовими актами з оцінки майна;

– консультаційна діяльність, яка полягає в наданні консультацій з оцінки майна суб'єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки та (або) іншим особам в усній або письмовій формі;



– рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна), яке полягає в їх критичному розгляді та наданні висновків щодо їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна;

– методичне забезпечення, оцінки майна, яке полягає в розробленні методичних документів та наданні роз'яснень щодо їх застосування;

– навчальна діяльність оцінювачів, яка полягає в участі у навчальному процесі з професійної підготовки оцінювачів.

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.

§ 6. 2. Види вартості об'єктів нерухомості

Як і будь-який товар на ринку, об'єкти нерухомості мають ціну та вартість.

Ціна об'єкта нерухомості – це ціна конкретної операції купівлі-продажу, що відбулася. Оскільки ціна в будь-якій реальній передбачуваній операції пов'язана з вартістю об'єкта нерухомості, досить часто ці терміни використовують як синоніми.

Ціна операції може значно відрізнятися від ринкової вартості.

Вартість – це грошовий еквівалент власності.

Ринкова вартість об'єкта нерухомості – це найвірогідніша ціна, за якою він може бути проданий на відкритому ринку за умов конкуренції. Споживча вартість за існуючого використання відображає цінність об'єкта нерухомості для конкретного власника, який не збирається виставляти його на ринок.

Відновна вартість визначається витратами в поточних цінах на будівництво точної копії оцінюваного об'єкта.

Вартість заміщення визначається витратами в поточних цінах на будівництво об'єкта нерухомості, корисність якого еквівалентна корисності оцінюваною об'єкта, але збудованого в новому архітектурному стилі з використанням сучасних прогресивних матеріалів і конструкцій, а також сучасного устаткування.

Відновна вартість виражається витратами на відтворення точної копії об'єкта, **вартість заміщення** – затратами на створення функціонального аналога.

Інвестиційна вартість – ціна об'єкта нерухомості, що визначається виходячи з його прибутковості для конкретної особи для досягнення заданої інвестиційної мети. Інвестиційна вартість розраховується, виходячи з очікуваних інвестором доходів і конкретної ставки їх капіталізації, й може бути як більше, так і менше за його ринкову вартість.

Вартість страхування об'єктів нерухомості розраховується на основі відновної вартості або вартості заміщення об'єкта, що знаходиться під загрозою знищення (або руйнування). На базі вартості страхування об'єкта визначаються суми страховок, виплати та відсотки.

Вартість оподаткування об'єктів нерухомості майна юридичних і фізичних осіб визначається акредитованими нормами при податкових інспекціях експертами-оцінювачами на основі або ринкової, або відновної вартості об'єкта нерухомості.

Ліквідаційна вартість визначається, якщо об'єкт нерухомості буде відчужений у строк менший за звичайний термін служби аналогічних об'єктів і є чистою грошовою сумою, яку власник об'єкта нерухомості може отримати у разі його ліквідації або примусовому продажу.

Первинна вартість об'єкта нерухомості – фактичні витрати на придбання або створення об'єкта на момент початку його використання.

Залишкова вартість об'єкта нерухомості – вартість об'єкта з урахуванням зносу.

Вартість об'єкта нерухомості за існуючого використання – ринкова вартість об'єкта нерухомості, заснована на продовженні форми його функціонування за умов можливого продажу на ринку.

Вартість діючого підприємства – вартість єдиного майнового комплексу, що визначається відповідно до результатів функціонування виробництва, яке сформувалося.

Заставна вартість – вартість з метою забезпечення кредиту.

Вартість спеціалізованих об'єктів – вартість об'єктів, які через свої специфічні особливості не можуть бути продані на ринку.

Вартість права оренди об'єкта нерухомості – одноразова плата за право користування та розпорядження об'єктом.

§ 6. 3. Принципи оцінки об'єктів нерухомості

Принципи оцінки об'єктів нерухомості – це зведення методичних правил, на підставі яких визначається ступінь дії різних чинників на вартість об'єкта нерухомості.

В Україні оцінка майна проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання.

Принцип попиту та пропозиції відображає співвідношення пропозиції та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховують ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до зміни співвідношення пропозиції та попиту на майно.

Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбане майно не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна відповідно тому, яке продається на ринку.

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним.

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміють використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. Оскільки у процесі оцінки об'єктів нерухомості взаємодіють три елементи – суб'єкт, об'єкт і ринкове середовище – фахівці виділяють такі групи принципів; рис.6.1;

Група принципів дозволяє оцінювачу виявити з можливих варіантів використання об'єкта нерухомості якнайкращий та самий прибутковий варіант і саме його використовувати для оцінки.



Рис. 6.1 Групи принципів оцінки об'єктів нерухомості

§ 6. 4. Методи оцінки та звітність

В Україні використовується класифікація методів оцінки нерухомості, відповідно до якої розрізняють три основні підходи до оцінки вартості об'єктів нерухомості: **витратний, дохідний та порівняльний**, на основі яких визначаються різні види вартості об'єкта – ринкова, інвестиційна, відновна, вартість заміщення тощо.

Процес оцінки об'єктів нерухомості можна розподілити на шість етапів:

- визначення завдання та укладення договору на оцінку об'єкта;
- план оцінки;
- збір і підтвердження інформації;
- вибір підходу до оцінки об'єктів нерухомості;
- узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів;

- звіт про результати оцінки нерухомості;

Методи оцінки залежать від прийнятого підходу.

Одним із них є витратний підхід, який передбачає оцінку повного відтворення або вартості повного заміщення оцінюваного об'єкта нерухомості після вирахування вартості фізичного, морального та економічного зносу.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності та заміщення. Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення). Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення.

Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим: вирахуванням суми зносу (знецінення)



За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу. Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу.

Вибір методів оцінки залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню. За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення попиту та пропозиції. Він передбачає аналіз цін продажу та пропозиції подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Тема 7. Управління корпоративною нерухомістю

§ 7.1. Сутність і форми нерухомості

Об'єкти нерухомості завжди мають власника. Відокремлення «функції управління» від «функції власності» зумовлене такими причинами як поява суспільного розподілу праці та ускладнення суспільного виробництва, поява професійного підприємництва в структурі економіки.

Найбільш поширеними є три форми обмеженого розпорядження власністю: право господарського ведення, оперативного та довірчого управління.

Відмінності між правом господарського ведення (оперативного управління) і правом довірчого управління полягає в їх правовій природі (в першому випадку, це використання майна в певних цілях, а у другому - діяльність в чужих інтересах) та соціально-економічних джерелах: перше чудово обслуговувало потреби планової економіки, а друге — інститут ринкового господарства.

Правова модель оперативного управління в сучасній вітчизняній економіці застосовується під час передачі прав на майно державного органу; якщо ж мова йде про управління майном у комерційних цілях



усіма іншими суб'єктами (зокрема і в тих випадках, коли майно є державним), то застосовується модель довірчого управління.

§ 7.2. Суб'єкти і об'єкти управління нерухомістю

Основу управління складає особливий вид розумової діяльності, що застосовує різноманітні засоби і методи впливу на процес. Під управлінням прийнято розуміти дію з боку якогось активного начала стосовно певних об'єктів або з боку суб'єкта управління стосовно об'єкта управління.

Управління за Файолем означає:

- 1) **передбачати** - вивчати майбутнє і встановлювати програму дій;
- 2) **організовувати** - будувати подвійний організм системи (матеріальний і соціальний);
- 3) **розпоряджатися** - приводити в дію людські ресурси;
- 4) **погоджувати** - зв'язувати і об'єднувати, поєднувати всі дії і зусилля;
- 5) **контролювати** - спостерігати, щоб все відбувалося згідно з встановленими правилами і розпорядженнями.

І.А.Бланк управління майном визначає як одну із найбільш значних функціональних напрямків системи фінансового менеджменту, тісно пов'язану з іншими системами управління; це система принципів і методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з формуванням, ефективним використанням майна в різних сферах підприємницької діяльності, а також організація операцій їх реалізації.

Отже, можна вважати, що **управління нерухомістю** охоплює всі види діяльності й всі операції з нею: будівельні, інвестиційні, володіння та користування, заставні, бартерні, посередницькі (ріелторські) й інші.

Суб'єктами такого управління є всі учасники відносин цієї нерухомості: власники, користувачі, орендарі, інвестори, професійні посередники (ріелтори), уповноважені державні органи, організації інфраструктури і т.п.

Об'єктами управління нерухомістю виступають як окремі будови (офісні, складські, торгівельні), так і відповідні їх системи (наприклад, фонд держмайна).

§ 7.3. Управління підприємницькою діяльністю



Управління нерухомістю як особливого виду підприємницької діяльності залежно від ситуації може означати, або може виступати як:

- управління конкретним видом об'єкта в процесі його експлуатації для комерційного використання;
- прийняття рішень і оформлення документів по відношенню до майнових прав на об'єкти власності;
- процес реалізації функцій управління для отримання певних соціально - економічних результатів;
- самоуправління ринку нерухомості професійними його учасниками та їх об'єднаннями (наприклад, Всеукраїнське об'єднання власників нерухомості, Українське товариство оцінювачів, Асоціація ріелторів України);
- система законодавчо-виконавчого регламентування та контролю поведінки всіх учасників відносин на ринку нерухомості, яка здійснюється державними органами для стабілізації й ефективного розвитку економіки, що називають регулюванням.

Управління нерухомістю - це діяльність, здійснювана за рахунок та в інтересах споживачів і пов'язана з певним циклом життя об'єкта нерухомості:

- програма найкращого використання земельної ділянки (об'єкта нерухомості, території);
- проектування як самого об'єкта нерухомості, так і невіддільних покращень;
- інвестування;
- виготовлення (зведення, будівництво, монтаж) як самого об'єкта нерухомості, так і невіддільних його елементів;
- оцінка об'єкта;
- маркетинг;
- обіг (купівля-продаж, оренда), лізинг, застава (іпотека), довірче управління, передача прав господарського ведення та оперативного управління, дарування тощо;
- споживання (сервіс);
- технічне обслуговування, експлуатація й ремонт (поточний, непередбачуваний);
- капітальний ремонт, модернізація, реконструкція і реставрація;
- перепрофілювання за функціональним призначенням;
- утилізація (знос і поховання).



Основним завданням цього виду підприємницької діяльності є досягнення максимального ефекту від використання об'єктів нерухомості в інтересах власника.

Отже, управління нерухомістю — це діяльність, здійснювана на свій власний ризик, спрямована на отримання прибутку (від свого імені або за дорученням власника) від реалізації повноважень володіння, користування та розпорядження об'єктами нерухомості.

Управління нерухомістю реалізується шляхом формування об'єкта управління, що представляє комплекс технологічно або функціонально пов'язаного майна, до якого належить земельна ділянка, будівлі, споруди та їх частини тощо.

Управління нерухомістю може бути внутрішнім і зовнішнім.

Внутрішнє управління нерухомістю - це діяльність суб'єкта ринку нерухомості, регламентована його власними нормативними документами (кодексом, статутом, положеннями, правилами, договорами, інструкціями і т.п), тобто те керівництво, що формується в самій керованій системі, у середині неї Орган управління, той, що реалізує управлінський вплив, утворює разом з управлінською системою єдиний господарський комплекс.

Зовнішнє управління нерухомістю - це діяльність державних структур (або їх уповноважених) і саморегулюючих професійних об'єднань, спрямована на створення нормативної бази, а також контроль за дотриманням усіма суб'єктами ринку нерухомості встановлених норм і правил.

§ 7. 4. Формування об'єктів нерухомості

Під формуванням об'єкта нерухомості розуміється його технічний та економічний опис, юридичне обґрунтування, внаслідок якого об'єкт отримує технічні й економічні характеристики та юридичний статус, що дозволяє однозначно виділяти його з-поміж інших об'єктів. Формування об'єкта нерухомості складається з його інвентаризації, сервітутів і реєстрації.

Керівна компанія, що приймає на себе відповідальність за об'єкт нерухомості, здійснює адміністративно-управлінські функції на основі результатів маркетингу. При цьому будь-яка робота з об'єктом розпочинається із з'ясування цілей власника. Професійний керівник спроможний не лише виконувати волю власника, але й виконувати роль консультанта, пропонувати різні варіанти використання об'єкта нерухомості.



Виходячи з чітко сформульованих цілей, керівник розробляє бізнес-план для конкретного об'єкта.

Наступний етап - укладання з власником договору управління й безпосередня робота з його реалізації.

Керівники об'єктами нерухомості виконують низку функцій:

- реалізують рекламну компанію щодо об'єкта управління;
- регулюють відносини власників з орендарями та державними структурами;
- ведуть фінансову звітність;
- здійснюють підбір професійного обслуговуючого персоналу;
- здійснюють страхування об'єкта нерухомості;
- проводять техніко-експлуатаційне обстеження й приймання;
- укладають будь-які необхідні за договором дії з управління технічним станом об'єктів, одночасно здійснюючи контроль за їх виконанням.

Послуги з управління нерухомістю мають задовольняти такі основні вимоги: конфіденційність обслуговування; відповідність призначенню; етичність обслуговування; повнота і своєчасність виконання; відповідальність керівника.

Реалізуючи контракт, керівник переслідує дві основних цілі: забезпечення поточної прибутковості об'єкта нерухомості та збільшення його капітальної вартості. З цією метою він визначає центри витрат і прибутку, виявляє й вилучає неефективні інформаційні та грошові потоки в процесі розвитку проекту управління об'єктом нерухомості, у міру виникнення зовнішніх і внутрішніх чинників (продаж часткою власності, борги власника) стратегія розвитку проекту управління об'єктом нерухомості буде корегуватися.

§ 7. 5. Цілі та принципи управління нерухомим майном

В сфері підприємництва управління нерухомістю — це діяльність, що здійснюється на власний "страх і ризик", спрямована за дорученням власника на отримання прибутку від реалізації повноважень власника володіти, користуватися й розпоряджатися своїм нерухомим майном.

Управління нерухомістю, як і в будь-якій іншій сфері підприємницької діяльності, неможливо без чітко сформованих, конкретних (точність і ясність формулювання змісту, обсягу і терміну), реальних (поетапне досягнення з врахуванням можливостей

і існуючих обмежень), вимірних (кількісна і якісна оцінка ступеня досягнення - вартісні і не вартісні вимірники) цілей, які визначають: вихідні моменти управлінських дій, основу побудови критерію оцінки результатів підприємницької діяльності, основу аналізу проблем на невідповідність бажаного і досягнутого стану, і розробка нових рішень.

В найширшому розумінні ціль - це майбутній бажаний стан, або сукупність досягнутих результатів в процесі і в кінці визначених дій. Ціль з'являється на основі мотивів і виступає у формі потреб, на задоволення яких направляється діяльність. Мотив виражає собою внутрішній психологічний стан, який спонукає людину до дій, що дозволяє задовольнити різні потреби - матеріальні, духовні, в процесі праці її результатами, самовираження і соціальна значущість.

Тема 8. Управління приватною нерухомістю

§ 8.1. Основні цілі управління приватною нерухомістю

Цей ринок теж розвивається та функціонує в певному напрямку і відповідних критеріїв. Основними цілями управління ринком приватної (комерційної) нерухомості можна виділити такі як: реалізація конституційних прав громадян на комерційні об'єкти; встановлення на ринку визначеного порядку й умов функціонування всіх його учасників; захист учасників від недобросовісності, шахрайства та злочинних організацій і осіб; забезпечення вільного ціноутворення на комерційні об'єкти у відповідності з попиту і пропозицією; створення умов для інвестицій, що стимулюють підприємницьку діяльність в сфері виробництва; досягнення економічного росту, зниження безробіття, оздоровлення екологічної ситуації та інших суспільних цілей; справедливе оподаткування нерухомості й учасників його ринку та інше.

Зміна цілей управління можлива у випадках:

- їх реалізації в передстроковий термін, коли вони повністю виправдались, або їх досягнення виявилось недоцільним;
- зміна навколишнього середовища — політичних, соціально-економічних і ринкових умов, законодавства та інших факторів;
- зміна інтересів і переваг власника, життєвої стадії об'єкта нерухомості тощо.



Створення та управління нерухомістю починається з проектування й розробки різних за ступенем й термінами деталізації планів формування та можливих напрямків використання об'єкта .

До основних цілей управління ринком нерухомості слід віднести:

1. Формування дієвої системи, котра дозволить забезпечити реалізацію прав і виконання належних обов'язків громадянами на нерухоме майно.
2. Встановлення на ринку нерухомості справедливого порядку й умов роботи для усіх його учасників.
3. Забезпечення захисту учасників ринку від недобросовісної конкуренції, маніпулювання, кримінальних зазіхань.
4. Встановлення таких умов, що забезпечуватимуть розгортання процесу вільного ціноутворення на об'єкти нерухомості відповідно до існуючого попиту та їх пропозиції.
5. Створення умов для стимулювання фінансування та інвестування ринку нерухомості.
6. Розв'язання низки гострих соціально-економічних проблем, серед яких житлове питання, безробіття, економічне зростання.
7. Формування системи оподаткування нерухомого майна, котра дозволить врахувати інтереси усіх сторін на ринку та ін.

§ 8. 2. Концепція формування ефективної системи управління нерухомістю

Невід'ємним атрибутом формування ринкових відносин в будь-якій країні є приватизація. За цих умов виняткової потреби набуває вивчення проблем, пов'язаних з формуванням регіональної програми управління нерухомістю.

Концепція управління нерухомістю розроблена відповідно до існуючої програми розвитку житлового будівництва, Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", різноманітних цільових програм, пов'язаних з розвитком ринку нерухомості.

Вважаючи, що система управління нерухомістю — це сукупність організаційної структури, єдиного кадастру нерухомості міста, інформаційної інфраструктури, якісних механізмів управління, що взаємодіють відповідно до встановленої нормативно-правової бази, то метою її функціонування є підвищення ефективності управління власністю як окремих міст, так і країни в цілому.



Управління нерухомістю в Україні не носить системного характеру. Частка доходів від нерухомості щодо міського бюджету вкрай мала і не перевищує 7 %. В розвинених країнах тільки земельні платежі становлять 30-40% у структурі доходів муніципальних бюджетів. Неефективність залучення інвестицій у розвиток і збереження нерухомості призводить до відставання у будівництві, капітальному ремонті, реконструкції об'єктів.

Існуюча система управління нерухомістю не сприяє підвищенню ефективності організації експлуатації житлового фонду внаслідок повільного впровадження нових форм управління.

З метою вирішення даних проблем пропонується комплекс заходів щодо створення високоефективної інтегрованої системи управління нерухомістю.

Насамперед, необхідно удосконалити нормативно-правове регулювання, нормативно-методичні й організаційно-правові механізми оперативного управління, стратегічного планування, прогнозування використання та розвитку нерухомості. Система управління нерухомістю повинна включати локальні нормативні акти самоврядування. Зокрема, розробці підлягають такі нормативні акти: положення про порядок управління і розпорядження нерухомістю; положення про управління корпоративними правами; положення про Єдиний банк даних по об'єктах нерухомості; порядок продажу земель несільськогосподарського призначення, що є комунальною власністю територіальної громади тощо.

Варто виділити такі основні напрямки розвитку, використання й управління нерухомістю:

1. Підвищення ефективності поточного використання об'єктів нерухомості на основі створення єдиної системи моніторингу і контролінгу операцій з нерухомістю.

2. Інтенсифікація процесів більш ефективного використання землі.

3. Організація цільових позик через випуск муніципальних облігацій.

4. З метою залучення інвестицій у міську нерухомість передача землі у власність за результатами реалізації інвестиційних проєктів по будівництву або реконструкції будинків.

5. Вироблення і впровадження єдиного механізму використання об'єктів міської нерухомості на основі її ранжування за ознаками належності до пам'яток історії і культури, технічного стану і ступеня ліквідності.

6. Упровадження єдиної системи моніторингу і контролю за діяльністю підприємств з метою недопущення нераціонального використання міських економічних ресурсів і запобігання нанесення місту збитків незалежно від природи їх походження.

7. Використання в практиці господарської діяльності такого механізму фінансування і кредитування, як іпотека.

8. Розширення бази об'єктів нерухомості, призначених для здачі в оренду:

9. Придбання житлового фонду для забезпечення пільгового контингенту на вторинному ринку.

Наступним кроком пропонуваної концепції є створення системи оцінки нерухомості.

Служби економічного моніторингу за кордоном організовують за територіальним принципом, а методи, застосовувані для оцінки нерухомості, нематеріальних активів, корпоративних прав визначаються національною економічною традицією й тісно зв'язані з національною системою реєстрації майнових і немайнових прав та принципами оподаткування.

Наступним етапом удосконалювання управління нерухомістю є інформаційна підготовка населення, а також підготовка необхідного персоналу.

Завершальним етапом розробленої концепції є організація системи надходження і витрати доходів від використання об'єктів нерухомості.

Джерелами фінансування заходів щодо створення системи управління нерухомістю можуть бути:

- кошти міського бюджету, зокрема частина орендної плати за нежитлові приміщення; частина платежів від продажу землі;
- частина засобів від продажу об'єктів нерухомості, збір за реєстрацію прав на нерухоме майно;
- платні послуги за виконання оцінки нерухомості;
- плата за надання інформації про нерухомість міста і регіону;
- бюджетні кошти, включаючи кредити, благодійну допомогу, пайову участь у проєктах.



§ 8.3. Оренда як метод ефективного управління об'єктами нерухомості

За сучасних умов переходу до ринкової економіки, реформування відносин власності, структурної перебудови економіки зростає роль різних форм надання майна у тимчасове платне користування: оренди, лізингу та ін. Найбільшого поширення набула оренда.

Ринок володіння на основі права користування (оренди) є доповнюючим до ринку володіння на основі абсолютного чи обмеженого права власності.

1. Класифікація об'єктів оренди за видами майна є такі групи об'єктів оренди:

- цілісні майнові комплекси підприємств, організацій, їх структурних підрозділів (цехів, дільниць, філій);
- будівлі, споруди, приміщення, об'єднані назвою «нерухоме майно»;
- інше, крім будівель, споруд і приміщень, окреме індивідуально визначене майно;
 - державне й комунальне майно, що виявилось на балансах господарських товариств, створених у процесі приватизації чи корпоратизації. оренди.

У закордонній та вітчизняній практиці під *управлінням нерухомістю* розуміють взаємовідносини власника і керівника (менеджера), що наймається ним, який діє в інтересах власника й наділений повноваженнями: збирати орендну плату; сплачувати податки; здавати частину приміщень в оренду; вести облік і звітувати перед власником.

Таким чином, здача в оренду об'єктів нерухомості стає одним із видів підприємницької діяльності, а з іншого боку, — це ефективний спосіб отримання за відповідну плату необхідних будівель, споруд, нежитлових або житлових приміщень. У цьому виявляється подвійна економічна суть оренди.

На самому початку формування приватизаційного процесу в Україні ні економісти, ні представники структур влади не ставили за завдання одержання грошей від приватизації. Головною метою було якнайшвидше забезпечити, нехай й формальний перехід майна від держави до приватного власника та створення прошарку власників, які були спроможні стати в найближчому майбутньому надійною опорою ринкових перетворень у країні. Оренда з викупом практично ідеально відповідала вирішенню цього завдання. Так, по-перше, цей



спосіб був економічно не обтяжливий і давав змогу створювати первісні нагромадження за відсутності реальних коштів у населення. По-друге, механізм оренди був досить простий та зрозумілий для багатьох.

Позитивне значення оренди для держави полягало в тому, що при цьому відпадала потреба датувати підприємства, узяті в оренду, підвищувалась ефективність виробництва на цих підприємствах й відповідно сума сплачуваних до бюджету податків.

З погляду суспільства розвиток орендних відносин був важливим ще й тому, що:

- вони підвищують мотивацію орендарів до праці;
- у результаті підвищення ефективності й обсягів виробництва сприяють наповненню товарних ринків;
- зумовлюють створення конкурентного середовища та розвиток підприємництва.

Таким чином, оренда мала досить багато переваг й набула поширення .

§ 8.4. Впровадження та розвиток системи іпотечного кредитування.

Одним з ключових завдань розвитку ринку нерухомості є впровадження системи іпотечного кредитування, спрямованої на залучення інвестицій у реальний сектор економіки, створення необхідних умов для розвитку житлового будівництва та забезпечення населення житлом.

Основними напрямками реформування системи іпотечного кредитування є:

- розробка на державному рівні програми розвитку іпотечного кредитування;
- формування нормативно-правової бази для випуску та обігу доступних для населення із середнім рівнем доходу іпотечних цінних паперів;
- визначення механізмів державної підтримки й стимулювання діяльності іпотечних банків.

Дія окремих механізмів призвела до справжнього буму на ринку іпотечного кредитування, обсяги якого зросли в десятки разів.

Одним з основних напрямів розвитку ринку нерухомості виступає підтримка діяльності саморегульованих об'єднань професійних учасників ринку нерухомості, діяльність яких спрямована на



створення і розвиток правових та економічних механізмів регулювання ринку нерухомості, професійних стандартів діяльності, єдиного інформаційного простору, системи професійної освіти, захист інтересів всіх учасників ринку нерухомості.

§ 8.5. Іпотечне кредитування

Іпотечний кредит - правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитором і боржником з приводу надання коштів у користування з встановленням іпотеки.

Іпотечний пул - об'єднання іпотек за іпотечними договорами, що забезпечує виконання основних зобов'язань, реформованих у консолідований іпотечний борг.

Іпотечні активи - реформовані в консолідований іпотечний борг зобов'язання за договорами про іпотечний кредит здійснювати платежі за рахунок погашення основного зобов'язання протягом строку обігу сертифікатів. Іпотечні активи мають вартість, ціну придбання та строк існування; керуючий іпотекою - банк, який здійснює обслуговування іпотечних активів.

Консолідований іпотечний борг - зобов'язання за договорами про іпотечний кредит, реформовані кредитором.

Управитель - фінансова установа, яка діє від свого імені, здійснюючи управління іпотечними активами.

Іпотечний кредит реалізується під час виконання договору про іпотечний кредит за умови дотримання встановлених законом вимог.

Кредитор до укладення договору про іпотечний кредит має розкрити основні економічні та правові вимоги щодо надання кредиту. Ця інформація має бути оприлюднена кредитором у письмовій формі й містити:

- опис усіх грошових зборів і витрат, пов'язаних з встановленням іпотеки;
- принципи визначення плати за договором про іпотечний кредит;
- положення про інфляційне застереження;
- порядок дострокового виконання основного зобов'язання у разі неплатоспроможності боржника або невиконання боржником своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит та юридичні наслідки цього невиконання;
- право боржника попереджати кредитора про можливе невиконання основного зобов'язання;
- інші умови за рішенням кредитора.



Умови цього договору про іпотечний кредит, включений до консолідованого іпотечного боргу, змін не підлягають.

Іпотека встановлюється щодо нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, прав на нерухомість та користування нею, а також майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено. Оцінку предмета іпотеки здійснюють за згодою сторін,

Реформування іпотечних активів є об'єднання зобов'язань за договорами про іпотечний кредит у неподільну цілісність зобов'язань - консолідований іпотечний борг, та одночасне об'єднання відповідних іпотек за іпотечними договорами в іпотечний пул.. Одночасно з таким реформуванням кредитодавець створює відповідні іпотечні пули.

До іпотечного пулу мають входити іпотеки, які відповідають таким вимогам:

- предметом іпотеки є нерухомість, яку збудовано та належним чином зареєстровано у відповідному Державному реєстрі;*
- предмет іпотеки на повну вартість застрахований на користь іпотекодержателя від ризиків загибелі або пошкодження;*
- основне зобов'язання за договором про іпотечний кредит застраховане від фінансових ризиків на користь кредитодавця.*

Іпотечні сертифікати.

Кредитодавець, який є власником іпотечних активів, має право випустити сертифікати. Сертифікати мають номінальну вартість та строк обігу. Номінальна вартість та строк обігу сертифікатів одного випуску мають бути однаковими

Метою управління іпотечними активами є отримання доходу власниками сертифікатів відповідно до умов інформації про їх випуск.

Суб'єктами управління іпотечними активами є установник та управитель. Суб'єкти управління іпотечними активами взаємодіють між собою на підставі договорів.

Об'єктом управління є іпотечні активи, передані установником у довірчу власність управителя.

Управління іпотечними активами здійснює фінансова установа на підставі укладених договорів з іншими суб'єктами управління такими активами для забезпечення виконання зобов'язань емітента перед власниками сертифікатів. Фінансова установа, яка має намір стати емітентом, зобов'язана:

- розробити фінансову модель перетворення платежів, що надходять за іпотечними активами, у виплати за сертифікатами;*
- визначити вимоги до іпотечних активів та порядок*

розпорядження платежами;

- прийняти рішення та підготувати інформацію про випуск сертифікатів;
- сформувати або придбати іпотечні активи;
- визначити банки, які будуть виконувати функції керуючих іпотекою, якщо емітент не здійснює ці функції самостійно;
 - визначити повноваження управителя, якщо емітент передає іншій особі функції розпорядника платежами;
 - подати для державної реєстрації інформацію про випуск сертифікатів;
 - організувати взаємодію суб'єктів управління іпотечними активами

Обслуговування іпотечних активів полягає у виконанні таких функцій:

- контроль за своєчасною сплатою боржниками платежів за договорами про іпотечний кредит;
- отримання на користь кредитодавця платежів за договорами про іпотечний кредит;
- розподіл отриманих платежів за договорами про іпотечний кредит між власниками сертифікатів у разі, якщо керуючий іпотекою є розпорядником платежів;
- перерахування розпоряднику платежів загальної суми платежів за договорами про іпотечний кредит для подальшого розподілу таким розпорядником цих коштів між власниками сертифікатів у разі, якщо керуючий іпотекою не є розпорядником платежів;
- здійснення інших дій з метою виконання зобов'язань перед емітентом та власниками сертифікатів.

Тема 9. Оподаткування операцій з нерухомістю

§ 9.1. Корпоративне прибуткове оподаткування

Ставка податку на прибуток в Україні, як правило, не залежить від виду діяльності платника, за деякими виключеннями, що будуть розглянуті нижче. Прибуток платників податку, включаючи підприємства, засновані на власності окремої фізичної особи, оподатковується за ставкою 30 % від об'єкта оподаткування.

Об'єктом оподаткування в Україні виступає оподатковуваний прибуток, який визначається шляхом спеціального розрахунку. Прибуток з метою оподаткування та фактичний фінансовий результат



діяльності підприємства можуть мати суттєві розбіжності, оскільки методики їх формування регулюються різними нормативно-правовими актами та алгоритмами.

Валовий дохід включає: загальні доходи від продажу товарів (робіт, послуг), у тому числі допоміжних та обслуговуючих виробництв, що не мають статусу юридичної особи, а також доходи від продажу цінних паперів (крім операцій з їх первинного випуску (розміщення) та операцій з їх кінцевого погашення (ліквідації)); доходи від здійснення банківських, страхових та інших операцій з надання фінансових послуг, торгівлі валютними цінностями, цінними паперами, борговими зобов'язаннями та вимогами; доходи від операцій особливого виду; доходи від спільної діяльності та у вигляді дивідендів, отриманих від нерезидентів, процентів, роялті, володіння борговими вимогами, а також доходів від здійснення операцій лізингу (оренди); доходи з інших джерел та від позареалізаційних операцій, у тому числі у вигляді сум безповоротної фінансової допомоги, отриманої платником податку в звітному періоді, у вартості товарів (робіт, послуг), безоплатно наданих платнику податку в звітному періоді, за винятком випадків, коли така безповоротна фінансова допомога та безоплатні товари (роботи, послуги) отримуються неприбутковими організаціями;

Під валовими витратами виробництва та обігу в українському податковому законодавстві розуміються суми будь-яких витрат платника податку у грошовій, матеріальній або нематеріальній формах, здійснюваних як компенсація вартості товарів (робіт, послуг), які придбаваються (виготовляються) таким платником податку для їх подальшого використання у власній господарській діяльності.

Українське податкове законодавство під терміном "амортизація основних фондів і нематеріальних активів" розуміє поступове віднесення витрат на їх придбання, виготовлення або поліпшення на зменшення скоригованого прибутку платника податку в межах норм амортизаційних.

Таким чином, фактичні витрати платника корпоративного податку не включаються до складу валових витрат, а розцінюються як внутрішня інвестиція оборотних коштів в основний капітал і підлягають поступовому відшкодуванню шляхом включення до структури вартості готової продукції. Фактично це означає, що в результаті придбання основних засобів платник не несе витрат, а лише змінює структуру власних активів. Аналогічно щодо об'єкту

нерухомості - придбання об'єкту 1 групи виробничого призначення на перший погляд збільшує витрати особи-платника. Однак чинне законодавство не дозволяє проводити так звану "миттєву амортизацію", тобто одразу списувати на валові витрати вартість придбаного об'єкта нерухомості. Списання відбуватиметься поступово, в межах норм амортизаційних відрахувань.

§ 9. 2. Універсальні акцизи (Податок на додану вартість)

Намагання держави запровадити акцизне оподаткування щодо споживання не стільки предметів розкошів (оскільки еластичність попиту на них висока), скільки предметів першої необхідності (попит практично нееластичний) знайшло своє відображення у запровадженні універсальних акцизів, якими оподатковується споживання практично всіх товарів, робіт та послуг. Найсучаснішим та найпоширенішим універсальним акцизом виступає податок на додану вартість.

Як вже зазначалось вище, ПДВ є універсальним акцизом і, на відміну від специфічних акцизів, ним оподатковується споживання практично всіх товарів, робіт, послуг. Таким чином, ПДВ відноситься до непрямих загальних податків на споживання.

Податок на додану вартість є одним з видів "непрямого податку на споживання", який часто називають "податком з продажу", "податком з обігу", "універсальним податком". Корені цих податків помічені ще в древніх цивілізаціях. Римляни застосовували універсальний податок з обігу до рабів, які продавалися на ринках чи на аукціонах.

ПДВ оподатковуються товари, призначені для особистого споживання, тобто товари оподатковуються протягом всього свого руху від виробника до споживача. Аналогічна економічна природа оподаткування послуг - вони також повинні оподатковуватись ПДВ. Внаслідок своєї економічної природи, ПДВ відрізняється своїм впливом на платника (податкового агента) і носія - так званий класичний податок на додану вартість є нейтральним щодо платника (податкового агента) і перекладається на кінцевого споживача, який і виступає носієм цього податку. Єдиною незручністю для платника є обов'язок щодо збирання (стягнення) цього податку і перерахування його до бюджету. Тобто підприємство несе лише тягар адміністрування цього податку. Вважається, що інші незручності чи перепони відсутні.



§ 9.3. Загальний алгоритм стягнення та елементи ПДВ

Суб'єкт оподаткування;

Юридичні або фізичні особи - виробники та (або) продавці доданої вартості, у випадках, обумовлених національним законодавством.

Об'єкт оподаткування.

Додана вартість, тобто вартість, створена на даному конкретному ступені руху товару, є характеристикою тієї частки національного доходу, який вироблений в даній господарській одиниці. Виступає найчастіше у вигляді доходу від реалізації. При визначенні застосовується метод нарахувань або касовий метод.

Платником ПДВ в Україні може бути тільки та особа, що має статус платника, який надається шляхом реєстрації. Веде реєстр платників ПДВ Державна податкова служба України. Будь-якій особі, діяльність якої підлягає оподаткуванню, надається індивідуальний податковий номер, що використовується для стягування податку.

Придбання основних засобів також може оподатковуватись ПДВ. При цьому якщо: об'єкт нерухомості виробничого призначення придбається платником ПДВ і сплата ПДВ в ціні придбання підтверджена податковою накладною, особа-покупець має право віднести суму ПДВ, вказану в податковій накладній, до складу податкового кредиту звітного періоду; зауважимо, що податковий кредит в цьому випадку виникає навіть тоді, коли об'єкт нерухомості не вводиться в експлуатацію; об'єкт нерухомості невиробничого призначення придбається платником ПДВ, навіть за умови підтвердження суми ПДВ в ціні придбання податковою накладною така сума до складу податкового кредиту не відноситься;

§ 9.4. Державне мито

В процесі історичного розвитку форм оподаткування сформувалась особлива форма оподаткування певних юридичних прав або дій - мита різних видів. Щодо зовнішньоекономічної діяльності ці платежі придбали вид імпортного, експортного та транзитного мита. Вчинення ж юридичних дій або видача документів юридичного значення оподатковується державним митом.

Державне мито в Україні справляється відповідно до Декрету КМУ "Про державне мито" від 21.01.93 № 7-93 (із змінами та доповненнями).

Платниками державного мита на території України є фізичні та юридичні особи за вчинення в їхніх інтересах дій на видачу доку-



Ставки державного мита визначаються двома способами:

- в процентах до ціни позову, суми договору, вартості майна тощо;
- у розмірах частин неоподаткованого мінімуму доходів громадян, виходячи з розміру зазначеного неоподаткованого мінімуму, що діє на день сплати мита.

§ 9. 5. Єдиний податок на нерухомість

Введення консолідованого податку на нерухомість на основі ринкової вартості об'єктів нерухомості знизить податкове навантаження на активну частину основних фондів, звільнить від оподаткування машини, обладнання, частину оборотних коштів (які входять в податкову базу податку на майно організацій, але не є об'єктами нерухомості). Це має стимулювати вкладання капіталу в оновлення виробничої бази, впровадження нових технологій, розвиток території, стимулювання ефективного використання земель та об'єктів нерухомості, а також поступово витіснити землекористувачів, не здатних реалізувати прибутковий потенціал об'єктів нерухомості з найбільш привабливих для розвитку міських земель. Ще одним доказом на користь консолідованого податку є більш справедливий розподіл податків, який має бути пов'язаний з реальною вартістю об'єктів нерухомості, з урахуванням соціально-економічних обмежень (зокрема, платоспроможністю населення).

Єдиний податок на нерухомість може бути передбачений спеціальною частиною Податкового кодексу замість діючих податків на майно організацій й фізичних осіб і земельного податку.

Муніципалітети, реалізуючи землю, зберігають стабільне джерело прибутків у вигляді відсотка від ринкової вартості об'єктів нерухомості й установлюють стабільні та прозорі правила обороту нерухомості, стимулюють розширення класу власників. З іншого боку, стабільне оподаткування захищає власників об'єктів в нерухомості та їх інвестиції від різких змін податкового тягаря, що мають місце під час індексації ставок земельного податку національними рішеннями, відображеними державною політикою.



1. Нерухомість в Україні: Підручник для студентів вищ. навч. закл. / В.І.Павлов, І.І. Пилипенко, І.В. Кривов'язюк. – К: Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
2. Економіка нерухомості / А.М.Асаул, В.І.Павлов, І.І.Пилипенко, Н.В.Павліха, І.В.Кривовязюк: Навч. посібник. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350с.
3. Ринок нерухомості / А.М.Асаул, В.І.Павлов, І.І.Пилипенко, Н.В.Павліха, І.В.Кривовязюк: Навч. посібник. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 387с.
4. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перепекти розвитку в Україні. – К.: Урожай, 2003. – 208 с.
5. Лихогруд М.Г. Концепція створення автоматизованої системи державного земельного кадастру // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 4. – 60-61 с.
6. Лихогруд Н. Система реєстрації земельних ділянок, нерухо-мості і прав // Бизнес. – 2003. – 240 с.
7. Лойтер М.Н. Природні ресурси и зффективность капітальних вкладень М.: Наука, 1994. – 239 с.
8. Марков С.Ю. Загальносвітові тенденції розвитку кадастрових систем . Землевпорядний вісник. – 2003. – № 1. – С.46-49.
9. Мельник С.А. Управління регіональною економікою: Навч. Посібник. – К КНЕУ, 2000. – 124 с.
10. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок // Податки і бухгалтерський облік. – 2002. – № 91. – С.3-10.
11. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. - Київ Профі, 2002. – 256 с.
12. Кривов'язюк І.В. Стратегія й тактика розвитку та регулювання операцій з комерційною нерухомістю в Україні // Стратегія розвитку України (економіка, соціологія, право): Наук, журнал. - Вип.3-4 / Голов.ред. О.П.Степанов. - К.: НАУ,2004.-С.600-607.