

УКД 35.073.515.3

І. М. Перестюк,
к. держ. упр., доцент кафедри публічного адміністрування,
Міжрегіональна Академія Управління персоналом
ORCID ID: 0000-0003-1692-9247
М. М. Мельник,
провідний інженер ТОВ "БЮРО ЛИТЕР" М"
ORCID ID: 0000-0003-0324-6068

DOI: 10.32702/2306-6814.2019.21.105

ОСОБЛИВОСТІ МЕХАНІЗМУ ОПОДАТКУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

I. Perestyuk,
PhD in Public Administration, Associate Professor, Department of Public Administration,
"Interregional Academy of Personnel Management"
M. Melnyk,
Lead Engineer of LLC "BUREAU LITER" M "

FEATURES OF TAXATION MECHANISM OF RESIDENTIAL PROPERTY OBJECTS IN UKRAINE

У статті проаналізовано особливості механізму оподаткування об'єктів житлової нерухомості в Україні. Зосереджено увагу на особливостях функціонування системи нарахування податків на об'єкти житлової нерухомості в Україні. Визначено основні недоліки системи оподаткування об'єктів житлової нерухомості в Україні. Запропоновано зміни системи оподаткування об'єктів житлової нерухомості в Україні, зокрема розроблено модель та формулу нарахування податків на об'єкти житлової нерухомості, на основі вартості відтворення майна з врахуванням фізичного зносу (інвентаризаційна вартість) та з застосуванням системи реєстру об'єктів, що пройшли інвентаризаційну оцінку. З'ясовано, що запропоновані зміни дозволять: органам місцевого самоврядування своєчасно реагувати на стан матеріальної спроможності домогосподарств, з можливістю встановлювати коефіцієнт оподаткування; знизити суму фактичного нарахування податку на об'єкти житлової нерухомості з урахування платоспроможності населення; показати реальні економічні характеристики.

The article analyzes the peculiarities of the mechanism of taxation of residential real estate in Ukraine. The focus is on the peculiarities of the functioning of the tax system for residential real estate in Ukraine. The main shortcomings of the system of taxation of residential real estate in Ukraine are identified. In particular, it has been found that the implementation of the taxation of residential real estate in Ukraine today has several disadvantages, including: incomplete data in the electronic State Register of Real Estate Rights (available only as of January 1, 2013); Outside the legal sector there are residential real estate objects that have declarations of readiness (based on the technical passport) of the object for operation and have concluded contracts for the supply of resources; lack of obligation of citizens to report the presence of property; large amounts of taxation are provided for in Article 266 of the Tax Code, without taking into account real indicators of the solvency of the population based on residential real estate, which does not show the real economic characteristics of real estate such as market and cost of housing, age, etc. The proposed changes to the system of taxation of residential real estate in Ukraine, in particular, developed a model and formula for

calculating taxes on residential real estate, based on the cost of reconstruction of property, taking into account physical wear and tear (inventory cost) and using the system of the register of passed objects inventory assessment. It is found that the proposed changes will allow: local governments to respond in a timely manner to the financial status of households, with the ability to set the tax rate; to reduce the amount of actual tax on residential real estate, taking into account the solvency of the population; show real economic performance. It is established that there is a need to develop a methodology for calculating residential property tax based on the cost of reproduction, which will allow to unify information about real estate objects in one database and to find out the real economic characteristics of residential real estate objects, which will allow to expand capacity of territorial communities.

Ключові слова: механізм оподаткування, об'єкти житлової нерухомості, приватна власність, вартість відтворення, інвентаризаційна вартість, технічна інвентаризація.

Key words: taxation mechanism, residential real estate, private property, cost of playback, inventory cost, technical inventory.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Забезпечення функціонування демократичних інститутів неможливе без підтримки фінансової системи країни. Ефективна та справедлива система збору податків є важливим елементом спроможності державних інститутів. Оподаткування об'єктів житлової нерухомості може стати суттєвою частиною фінансових ресурсів органів місцевого самоврядування, оскільки зазначені об'єкти є сталими та забезпечують пасивними доходами органи місцевого самоврядування. Проте механізм оподаткування об'єктів житлової нерухомості в Україні на сьогодні є несправедливим і неефективним, зв'язку з тим, що інформацію про об'єкти житлової нерухомості розпорошено, поза легальним сектором залишається значна частина об'єктів житлової нерухомості, оподаткування здійснюється на основі площі об'єктів житлової нерухомості, що не дає достовірної інформації про реальні економічні характеристики таких об'єктів та ін. Тому розробка нової системи оподаткування об'єктів житлової нерухомості є актуальною, що дозволить усунути ці недоліки.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ, В ЯКИХ ЗАПОЧАТКОВАНО РОЗВ'ЯЗАННЯ ДАНОЇ ПРОБЛЕМИ І НА ЯКІ СПИРАЄТЬСЯ АВТОР, ВИДІЛЕННЯ НЕ ВИРШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ, КОТРИМ ПРИСВЯЧУЄТЬСЯ ОЗНАЧЕНА СТАТТЯ

Інформаційною основою статті слугували: нормативно-правові акти, що регламентують систему і механізм оподаткування об'єктів житлової нерухомості в Україні [1—3; 5], та Національні стандарти, що регламентують особливості здійснення технічної інвентаризації в Україні [6; 13—15].

Теоретичною основою статті слугували праці вчених, що досліджували особливості механізму оподаткування об'єктів житлової нерухомості, зокрема: Сото Е. де [7], Короткевич О. [10], Багрій О. [10], Гончаренко М. [11], Дубровський В. [12], Черкашин В. [12].

Незважаючи на доробок вчених, розгляд особливостей механізму оподаткування об'єктів житлової нерухомості та можливостей удосконалення зазначеної сфери в Україні не достатньо розроблено.

МЕТА СТАТТІ

Метою статті є встановити особливості оподаткування об'єктів житлової нерухомості в Україні та запропонувати зміни, що дозволять усунути наявні недоліки в системі нарахування податків на об'єкти житлової нерухомості.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ З ПОВНИМ ОБГРУНТУВАННЯМ ОТРИМАНИХ НАУКОВИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

Встановлення особливостей механізму оподаткування об'єктів житлової нерухомості в Україні потребує аналізу поточного стану. Так, Податковим кодексом України визначено, що об'єктом оподаткування є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його частка (266.2.1), за виключенням об'єктів, що не є об'єктами оподаткування (266.2.2). Базою оподаткування є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток (266.3.1) [1].

Обчислення бази оподаткування об'єктів житлової нерухомості здійснюється контролюючим органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (266.3.2). А ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються за рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об'єднаних територіальних громад, що ство-

рені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 квадратний метр бази оподаткування (266.5.1) [1]. Мінімальна заробітна плата станом на 2019 рік у місячному розмірі становить 4173 гривні (стаття 8) [2]. Відповідно максимальна ставка (1,5%) в 2019 р. буде становити — 63 гривні, за кожен надлишковий метр. Оскільки встановлюються пільги для об'єктів житлової нерухомості, зокрема, база оподаткування зменшується: а) для квартири/квартир незалежно від їх кількості — на 60 кв. метрів; б) для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості — на 120 кв. метрів; в) для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), — на 180 кв. метрів (266.4.1.) [1].

Відповідно обрахунок надлишкових оподаткованих метрів здійснюється так: (загальна площа — пільгова площа) x ставка податку.

Для прикладу власник квартири площа якої становить 100 квадратних метрів, з максимальною ставкою податку 1,5% (63 гривні) заплатить: $(100 - 60) \times 63 = 2520$ гривні максимально на рік. Відповідно Податковий кодекс передбачає можливість органів місцевого самоврядування встановлювати достатньо велику ставку податку для власників житлової нерухомості.

Якщо мова йде про оподаткування об'єктів житлової нерухомості, у тому числі його частки, що перебуває у власності фізичної чи юридичної особи — платника податку, загальна площа якого перевищує 300 квадратних метрів (для квартири) та/або 500 квадратних метрів (для будинку), сума податку, збільшується на 25000 гривень на рік за кожен такий об'єкт житлової нерухомості (його частку) (266.7.1. г) [1].

Відповідно у цьому випадку, якщо особа одноосібно придбала ще одну квартиру (а пільгова площа використана до іншої житлової нерухомості) загальною площею понад 300 квадратних метрів, обрахунок здійснюється так: загальна площа x ставка податку + 25000 гривень, тобто: $300 \times 63 + 25000 = 43900$ гривні максимально за дану площу без пільгової площі, за рік.

Підставою для нарахування податку є зареєстроване право власності, що внесено в реєстр. Саме відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно і відбувається обрахунок площі (бази оподаткування) об'єктів нерухомості контролюючим органом (266.3.2) [1], проте не всі об'єкти нерухомості внесені в цей реєстр, та не всі об'єкти нерухомості, що введені в експлуатацію реєструють право власності.

Не всі об'єкти нерухомості внесені Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, оскільки Закон України "Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень", передбачає, що Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за певних умов та не потребують внесення в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (стаття 3) [3].

А громадянин платник податку, в свою чергу, не має обов'язку звертатися у контролюючий орган щодо податку на майно в разі неотримання податкового повідомлення-рішення (стаття 16) [1]. Відповідно до правового порядку в Україні, встановленого Конституцією України, ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством [4].

Поширеним явищем залишається ситуація з приватними будинками з правом власності на землю, коли власники об'єктів нерухомості, що введені в експлуатацію не реєструють право власності. Цьому сприяють прогалини в законодавстві. Так, Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності", не зобов'язує реєструвати право власності, зразу після отримання декларації про готовність об'єкта до експлуатації (або сертифікат), проте дозволяє підключення необхідних ресурсів, зокрема: зареєстрована декларація про готовність об'єкта до експлуатації є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів — води, газу, тепла, електроенергії, включення даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього (стаття 39.9) [5]. Підставою для введення в експлуатацію є технічний паспорт з подальшим поданням його для реєстрації права власності (підставою для підключення до інженерних мереж є документ, що підтверджує введення в експлуатацію, який неможливий без технічного паспорта). Зазначений технічний паспорт виготовлюється згідно з "Інструкцією про проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна" [6]. В зазначеній інструкції надані терміни, визначено зберігач-юридична особа публічного права, яка здійснює зберігання інвентаризаційної справи за місцем розташування об'єкта нерухомого майна (особою публічного права є орган самоврядування). Отже, для забезпечення рівномірного та справедливого податкового навантаження на власників нерухомого майна доцільно на етапі виготовлення технічного паспорта ідентифікувати такі об'єкти нерухомості, за допомогою створення електронного реєстру технічної інвентаризації об'єктів нерухомості та зобов'язати суб'єктів господарювання, що виготовляють технічні паспорта вносити дані в електронний реєстр. Ідентифікація об'єктів нерухомості різного стану готовності дозволить об'єднати розпорошену інформацію.

Об'єднання та інтеграція розпорошеної інформації в одній системі (ідентифікація і оцінка), як один з ефектів приватної власності, дозволяє громадянам розвинутих країн бути включеним в легальний сектор економіки. Як зазначає Сото Е.: "Завдяки уніфікації та інтеграції систем реєстрації, громадянам розвинутих країн не потрібно виїжджати на місце, щоб отримати адекватний опис економічних і соціальних характеристик будь-якого об'єкта нерухомості. Законна уніфікована система інформації містить відомості про готівкові активи і про їх потенційну прибутковість. Це полегшує оцінку об'єктів нерухомості та операції з ними, створює вигідні умови для породження капіталу" [7, с. 60]. В Україні присутні всі ознаки розпорошеності інформації про право власності на об'єкти житлової нерухомості, як зазначалося вище стаття 3 Закону України "Про державну

реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень", не передбачає внесення в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, даних до 1 січня 2013 року [3]. Що само по собі, унеможлиблює забезпечення справедливого розподілу податкового навантаження на домогосподарства, оскільки ані Державна фіскальна служба України, ані органи місцевого самоврядування не мають повної інформації в електронних реєстрах. Поза легальним сектором залишаються об'єкти житлової нерухомості, що мають декларації про готовність об'єкта до експлуатації (або сертифікат) та мають укладені договори про постачання ресурсів, але не оформлюють право власності і закон їх не зобов'язує це робити [5]. Прогалини законодавства, дозволяють не сплачувати податки на об'єкти житлової нерухомості, тим самим органи місцевого самоврядування недоотримують кошти в місцеві бюджети.

Крім того, суми податків, що встановлені [1] та обраховані вище, часто не враховують платоспроможності населення. Так, у 2015 році "реальний ВВП України скоротився на 9,9 %, а річний темп зниження обсягів експорту товарів і послуг досяг 30 % — найнижчого значення за часи незалежності. У 2014—2015 рр. сумарний показник інфляції наблизився до 80 % — найвищого показника з моменту введення гривні" [8]. Стабілізація економічних показників спостерігалася в 2016—19 рр. на рівні реального ВВП близько 2,7. Реальна заробітна плата у 2018 році зросла на 12,5%. Після чотирьох років скорочення у 2018 році, відбулося підвищення пенсій в реальному вимірі на 22,2%. У результаті бідність зменшилася до 4,0% у 2018 році після 4,9% у 2017 році та 6,4% у 2016 році. Проте рівень бідності за паритетом купівельної спроможності залишається в середньому 4—8 доларів на день [9], що не дозволяє говорити про реальне збільшення платоспроможності населення. Тим самим, доцільно враховувати показники бідності при оподаткуванні об'єктів житлової нерухомості.

Представлений механізм оподаткування об'єктів житлової нерухомості, що представлений в Україні будується на основі оподаткування площі нерухомості (area-based property tax systems) та прив'язаний до мінімальної заробітної плати, що встановлює уряд. Така методика притаманна країнам з недостатнім рівнем об'єднання та інтеграції розпорошеної інформації в одній системі та знижує економічний та соціальний потенціал країни. Країни, що мають достовірну систему ідентифікації та оцінки власності притаманне оподаткування об'єктів власності на основі вартості нерухомості (value-based property tax systems) [10].

Отже, реалізація оподаткування об'єктів житлової нерухомості в Україні на сьогодні має ряд недоліків, зокрема:

— Неповні дані в електронному Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (наявні дані лише з 1 січня 2013 року).

— Поза легальним сектором залишаються об'єкти житлової нерухомості, що мають декларації про готовність (на основі технічного паспорту) об'єкта до експлуатації та мають укладені договори про постачання ресурсів.

— Відсутність обов'язку громадян повідомляти про наявність майна.

— Завеликі суми оподаткування передбачені статтею 266 Податкового кодексу, пункті 5.1. та 7.1. г., без врахування реальних показників платоспроможності населення.

— Оподаткування на основі площі житлової нерухомості, що не показує реальні економічні характеристики нерухомості, як-от: ринкова і вартість відтворення житла, вік та ін. Крім того, "чинний підхід оподаткування площі нерухомого майна не враховує ступінь його фізичного зносу, що порушує принципи справедливості та економічної обґрунтованості оподаткування" [11].

Отже, оподаткування об'єктів власності на основі вартості нерухомості (value-based property tax systems), виявляється більш доцільним, з огляду на можливість врахування реальних характеристик об'єктів оподаткування безпосередньо. "Обов'язковою умовою реалізації такого переходу повинно стати впорядкування інформаційної бази щодо наявності та вартості об'єктів нерухомого майна, а також представлення та оновлення такої інформації у відкритому доступі" [11].

Оцінка майна на основі вартості може здійснюватися так:

— на основі ринкової вартості майна. "Але справжню ринкову вартість можна визначити тільки в процесі продажу через відкритий та прозорий аукціон, при цьому вона за кілька років застаріває. Вочевидь, неможливо періодично у примусовому порядку виставляти усе майно в країні на аукціон, тому використання цього методу є дуже обмеженим" [12]. Або ж встановлювати ринкову вартість за допомогою сертифікованих оцінювачів майна, така процедура потребує розвинутого ринку оціночних послуг та додаткових витрат. Крім того, оцінка на основі ринкової вартості може мати як завищену вартість в умовах підвищеного попиту (спекуляція), так і занижену в умовах економічного спаду, зниження попиту. Наведені фактори ускладнюють встановлення стабільних показників для розрахунку податкового навантаження;

— на основі вартості відтворення майна. Так, вартість відтворення — це визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки [13]. Вважаємо, що при нарахуванні податку на нерухоме майно (земельні поліпшення) [14] слід виходити з вартості відтворення з врахуванням фізичного зносу [15], тобто — інвентаризаційної вартості. Законодавчо розрахунок вартості відтворення з врахуванням фізичного зносу врегульований, а саме: вартість відтворення, фізичний знос — викладено у Національному стандарті № 1 [13]; земельні поліпшення — викладено у Національному стандарті № 2 [14]; правила визначення фізичного зносу житлових будинків — у СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 [15].

Оподаткування нерухомості на основі вартості з врахуванням фізичного зносу (інвентаризаційна вартість) має ряд переваг, зокрема: не залежить від кон'юнктури ринку, враховує фізичний знос майна в залежності від використаних матеріалів, охоплює все май-

но, дає можливість врахування підвищення вартості майна в разі його реконструкції та поділу (виділу), виключає можливість маніпулювання термінами як будівельними, так і правовими, забезпечує справедливості у довгостроковій перспективі (забезпечує систему податкового планування).

Оцінка на основі вартості відтворення майна з врахуванням фізичного зносу (інвентаризаційна вартість) для України може виявитися найбільш прийнятним, бо дозволить забезпечити стабільними показниками для розрахунку податкового навантаження. Крім того, в архівах БТІ вже наявна інформація про вартість відтворення об'єктів житлової нерухомості та вимагає лише індексації.

Отже, для розрахунку податкового навантаження на об'єкти житлової нерухомості на основі вартості відтворення майна з врахуванням фізичного зносу (інвентаризаційна вартість), пропонуємо здійснювати з урахуванням понижувальних коефіцієнтів, що встановлюється Кабінетом Міністрів України та органами місцевого самоврядування (з врахуванням матеріальної спроможності домогосподарств або під окремі категорії).

Розрахунок податкового навантаження на об'єкти житлової нерухомості на основі вартості відтворення майна з врахуванням фізичного зносу (інвентаризаційна вартість) здійснюється за формулою:

$$\text{Інвентаризаційна вартість} = K1 \times K2 \times K3;$$

K1 — максимальний понижувальний коефіцієнт вартості, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

K2 — вартість відтворення майна з врахуванням фізичного зносу.

K3 — понижувальний коефіцієнт вартості, що встановлюється органом місцевого самоврядування.

Запропонована формула дозволить:

— органам місцевого самоврядування своєчасно реагувати на стан матеріальної спроможності домогосподарств, з можливістю встановлювати 0% коефіцієнт оподаткування;

— знизити суму фактичного нарахування податку на об'єкти житлової нерухомості з урахування платоспроможності населення (за рахунок понижувального коефіцієнта вартості, що встановлює КМУ);

— показати реальні економічні характеристики нерухомості (за рахунок врахування вартості відтворення майна з врахуванням фізичного зносу (інвентаризаційна вартість)).

Виявленні проблеми, що представлені вище, зокрема розпорошена інформація про об'єкти житлової власності (неповні дані в електронному Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, поза легальним сектором залишаються об'єкти житлової нерухомості, що мають декларації про готовність об'єкта до експлуатації на основі технічного паспорту та мають укладені договори про постачання ресурсів, відсутність обов'язку громадян повідомляти про наявність майна), потребують вирішення. Зокрема для забезпечення рівномірного та справедливого податкового навантаження на власників нерухомого майна доцільно, впровадження таких змін:

— на етапі виготовлення технічного паспорту — ідентифікувати такі об'єкти нерухомості, за допомогою

створення електронного Реєстру технічної інвентаризації об'єктів нерухомості (РТІОН);

— на етапі виготовлення технічного паспорту — здійснювати оцінку об'єктів житлової нерухомості на основі вартості відтворення майна з врахуванням фізичного зносу (інвентаризаційна вартість);

— дозволити суб'єктам господарювання, що здійснюють виготовлення технічного паспорту, здійснювати оцінку житлової нерухомості на основі вартості відтворення майна з врахуванням фізичного зносу (інвентаризаційна вартість);

— зобов'язати суб'єктів господарювання, що здійснюють виготовлення технічного паспорту, вносити дані про оцінку житлової нерухомості на основі вартості відтворення майна з врахуванням фізичного зносу (інвентаризаційна вартість) до технічного паспорту та Реєстру технічної інвентаризації об'єктів нерухомості (РТІОН);

— зобов'язати Державну фіскальну службу України за поданням органу місцевого самоврядування здійснювати нарахування податків на основі даних з Реєстру технічної інвентаризації об'єктів нерухомості (РТІОН);

— встановити оподаткування об'єктів житлової нерухомості лише після масової інвентаризації на конкретній самоврядній території органом місцевого самоврядування.

ВИСНОВКИ З ПРОВЕДЕНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ЦЬОМУ НАПРЯМІ

Отже, запропоновані зміни дозволять, вирішити низку питань: ідентифікувати розпорошену інформацію про об'єкти житлової власності (за рахунок створення Реєстру технічної інвентаризації об'єктів нерухомості); показати реальні економічні характеристики нерухомості (за рахунок встановлення вартості відтворення майна з врахуванням фізичного зносу (інвентаризаційна вартість)); знизити суму фактичного нарахування податку на об'єкти житлової нерухомості з урахування платоспроможності населення (за рахунок введення понижувальних коефіцієнтів вартості).

У подальшому вважаємо слушним розробити методику нарахування податку на об'єкти житлової власності на основі вартості відтворення.

Література:

1. Податковий кодекс України: Податковий кодекс України від 01.07.2019 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 10.08.2019).

2. Про Державний бюджет України на 2019 рік: Закон України від 23.03.2019 р. № 2629-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2629-19> (дата звернення: 10.08.2019).

3. Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 04.02.2019 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 10.08.2019).

4. Конституція України: Конституція України від 21.02.2019 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.ra>

da.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80 (дата звернення: 10.08.2019).

5. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 22.05.2019 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 10.08.2019).

6. Інструкції про проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: від 15.01.2019 р. № z0582-01. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01> (дата звернення: 10.08.2019).

7. Сото Эрнандо де. Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире: Москва: ЗАО "Олимп-Бизнес", 2004. 272 с.

8. УКРАЇНА 2030: Доктрина збалансованого розвитку: Львів: Кальварія, 2017. 164 с. URL: <http://econom.chnu.edu.ua/wp-content/uploads/2018/03/E-Book-Doctrine-2030.pdf> (дата звернення: 10.08.2019).

9. Економічний огляд 23 травня 2019 року: Світовий банк Україна: URL: <http://pubdocs.worldbank.org/en/724161558601576209/Ukraine-Economic-Update-Spring-2019-uk.pdf> (дата звернення: 10.08.2019).

10. Короткевич О.В., Багрий О.О. Формування системи оподаткування нерухомого майна фізичних осіб. Економіка і прогнозування. 2010. № 1. С. 54—66.

11. Гончаренко М.В. Розвиток механізму оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки. Державне будівництво. 2018. № 1. URL: http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/db/2018-1/doc/2/2_3.pdf (дата звернення: 10.08.2019).

12. Дубровський В. Черкашин В. Як удосконалити податок на нерухоме майно в Україні? (Policy Research). Європейський інформаційно-дослідницький центр. Київ: 2016. 39 с. URL: <http://euinfocenter.rada.gov.ua/uploads/documents/28998.pdf> (дата звернення: 10.08.2019).

13. Національний стандарт №1 Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Постанова КМУ від 10.10.2003 р. № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення: 10.08.2019).

14. Національний стандарт № 2 Оцінка нерухомого майна: Постанова КМУ від 28.10.2004 р. № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF> (дата звернення: 10.08.2019).

15. СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. Київ: Міністерство житлово-комунального господарства України, 2009. 46 с. (Стандарт Мінжитлово-комунального господарства України).

References:

1. Verkhovna Rada of Ukraine (2010), "Tax Code of Ukraine", available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (Accessed 15 Oct 2019).

2. Verkhovna Rada of Ukraine (2018), The Law of Ukraine "On State Budget of Ukraine for 2019", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2629-19> (Accessed 15 Sept 2019).

3. Verkhovna Rada of Ukraine (2004), The Law of Ukraine "On state registration of real estate rights and their encumbrances", available at: <https://zakon.ra>

da.gov.ua/laws/show/1952-15 (Accessed 15 Sept 2019).

4. Verkhovna Rada of Ukraine (1996), "The Constitution of Ukraine", available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/en/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (Accessed 15 Sept 2019).

5. Verkhovna Rada of Ukraine (2011), The Law of Ukraine "On regulation of town-planning activity", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (Accessed 15 Sept 2019).

6. State Committee for Construction, Architecture and Housing Policy of Ukraine (2001), "Instructions for technical inventory of real estate objects", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01> (Accessed 15 Oct 2019).

7. Jernando de Soto (2004), Zagadka kapitala. Pochemu kapitalizm torzhestvuet na Zapade i terpit porazhenie vo vsem ostal'nom mire [The mystery of capital. Why capitalism triumphs in the West and is defeated throughout the rest of the world], ZAO "Olimp-Biznes", Moscow, Russia.

8. Zhylyns'ka. O. (2017), UKRAYNA 2030: Doktryna zbalansovanoho rozvytku [UKRAINE 2030: The Doctrine of Balanced Development], Kal'variia, L'viv, Ukraine, available at: <http://econom.chnu.edu.ua/wp-content/uploads/2018/03/E-Book-Doctrine-2030.pdf> (Accessed 15 Oct 2019).

9. The World Bank (2019), "Economic Review May 23, 2019", available at: <http://pubdocs.worldbank.org/en/724161558601576209/Ukraine-Economic-Update-Spring-2019-uk.pdf> (Accessed 15 Oct 2019).

10. Korotkevych, O.V. and Bahrij, O.O. (2010), "Formation of system of taxation of real estate of physical persons", Ekonomika i prohozuvannia, vol. 1, pp. 54—66.

11. Honcharenko, M.V. (2018), "Development of a mechanism for taxation of real estate other than land", Derzhavne budivnytstvo, vol. 1, available at: http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/db/2018-1/doc/2/2_3.pdf (Accessed 15 Oct 2019).

12. Dubrovs'kyj, V. and Cherkashyn, V. (2016), Yak udoskonalyty podatok na nerukhome majno v Ukraini? (Policy Research) [How to improve real estate tax in Ukraine? (Policy Research)], Yevropejs'kyj informatsijno-doslidnyts'kyj tsentr, Kyiv, Ukraine, available at: <http://euinfocenter.rada.gov.ua/uploads/documents/28998.pdf> (Accessed 15 Oct 2019).

13. Cabinet of Ministers of Ukraine (2003), Resolution "National Standard # 1 General Principles of Property and Property Valuation", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (Accessed 15 Oct 2019).

14. Cabinet of Ministers of Ukraine (2004), Resolution "National Standard # 2 Real Estate Valuation", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF> (Accessed 15 Oct 2019).

15. Ministry of Public Housing and Utilities (2009), Pravyla vyznachennia fizychnoho znosu zhytlovykh budynkiv [Rules for determining the physical demolition of residential buildings], Ministry of Public Housing and Utilities, Kyiv, Ukraine.

Стаття надійшла до редакції 28.10.2019 р.