

5. Neuberger E. Comparative economic systems: A decision-making approach. – Boston: Allyn and Bacon, 1976. – 378 p.
6. Comparative Economic Systems. Models and Cases. Ed. by Morris Bornstein. – Irwin Professional Publishing, 1993. – 656 p.
7. Gregory P. R., Stuart R.C. Comparative economic systems. – Houghton Mifflin, 1998. – 502 p.
8. Schnitzer C.M. Comparative economic systems / Martin C. Schnitzer, South-Western College Publishing, 1999. – 416 p.
9. Rosser J.B., Rosser M.V. Comparative economics in a transforming world economy / J.B. Rosser, M.V. Rosser. – Cambridge, MIT Press, 2003. – 656 p.
10. Pryor F. L. Economic Systems of Foraging, Agricultural, and Industrial Societies. N.Y.: Cambridge University Press, 2005. – 316 c.
11. Rosser J. B., Rosser M. V. A Critique of the New Comparative Economics // Review of Austrian Economics. – Vol. 21. – No 1. – P. 81-97.
12. Колганов А.И., Бузгалин А.В. Экономическая компаративистика: Учебник. – М.: ИНФРА-М, 2005. – 744 с.
13. Шапиро Н. А. Сравнительный анализ: методология и опыт применения в экономических исследованиях: Автореф. дис. ... доктора эконом. наук: 08.00.01 / Н. А. Шапиро / Санкт-Петербургский государственный университет. – М., 2003. – 40 с.
14. Ананьин О.И. Экономическая компаративистика и экономическая наука // Истоки: Экономика в контексте истории и культуры / Редкол.: И.Я.Кузьминов (гл. ред.), В.С.Автономов (зам. гл. ред.), О.И.Ананьин и др. – М.: ГУ ВШЭ, 2004. – С.52-84.
15. Нуреев Р.М. Сравнение экономических систем во времени: формационные подходы к анализу // TERRA ECONOMICUS. – 2010. – Т. 8. – № 1. – С. 130-141.
16. Нуреев Р.М. Сравнение экономических систем в пространстве: цивилизационные подходы к анализу // TERRA ECONOMICUS. – 2010. – Т. 8. – № 2. – С. 138-153.
17. Нуреев Р.М. Старая и новая экономическая компаративистика. Предмет и метод компаративистики // TERRA ECONOMICUS. – 2010. – Т. 8. – № 3. – С. 143-154.
18. Леоненко П.М., Черепнина О.И. Сучасні економічні системи: Навчальний посібник. – К.: Знання, 2006. – 429 с.
19. Горняк О.В. Развитие теории порівняльного аналізу економічних систем на початку XXI століття. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dspace.onu.edu.ua:8080/bitstream/123456789/256/1/149-54.pdf>
20. Рэгин Ч. Особенности компаративистики // Современная сравнительная политология. Хрестоматия. – М.: Общественный научный фонд, 1997. – С. 31-51.
21. Аристотель. Політика // Історія економічних учень: хрестоматія / уклад.: В.Д. Базилевич, Н.І. Гражевська, А.О. Маслов та ін.; за ред. В.Д.Базилевича. – К.: Знання, 2011. – 1198 с.
22. Ойкен В. Основы национальной экономики. М. Экономика. 1996. – 345 с.
23. Лист Ф. Национальная система политической экономики / Ф. Лист. – М.: Европа, 2005. – 382 с.
24. Вебер М. Протестантська етика і дух капіталізму: Пер. з нім. О. Погорілого. – К.: Основи, 1994. – 261 с.
25. Bonin J. Editorial: the "transition" in comparative economics // Journal of comparative economics. – 1998. – Vol. 26. – N1. – P.1-8.
26. Gordon R.J. Why the principles course needs comparative macro and micro // American economic review. – 1993. – Vol.83. – N2. – P.17-21.
27. Angresano J. Comparative Economics / J. Angresano. – Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall, 1996. – 604 p.
28. Djankov S., Glaeser E., La Porta R., Lopez-de-Silanes F., Shleifer A. The New Comparative Economics // Journal of Comparative Economics. – 2003. – Vol. 31. – No 4. – P. 595-619.
29. Aoki M. Information, corporate governance, and institutional diversity. – Oxford: Oxford university press, 2000. – 200 p.

Надійшла до редколегії 10.11.14

Н. Гражевская, д-р экон. наук, проф.  
 Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко, Киев, Украина

### ЭВОЛЮЦИЯ ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ОСНОВ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ КОМПАРТИВИСТИКИ

*Раскрыта специфика и охарактеризованы этапы эволюции теоретико-методологических основ экономической компаративистики. Освещены алгоритмы сравнительного анализа и теоретико-методологические ограничения исследовательских программ новой экономической компаративистики. Обоснован вывод о необходимости комплексного компаративного исследования основных тенденций и противоречий развития национальных экономик в эпоху глобализации.*

*Ключевые слова:* эволюция экономической компаративистики; традиционная экономическая компаративистика; новая экономическая компаративистика; сравнительный анализ экономических систем; сравнительный институциональный анализ.

N. Grazhevskaya, Doctor of Sciences (Economics), Professor  
 Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine

### EVOLUTION OF THEORETICAL AND METHODOLOGICAL FOUNDATIONS OF COMPARATIVE ECONOMICS

*The article reveals the evolution stages of theoretical and methodological foundations of comparative economics. The author highlights algorithms of comparative analysis as well as theoretical and methodological limitations of four research programs of the new comparative economics. The article justifies the necessity of a comprehensive comparative study of the major trends and contradictions in the development of national economies in the era of globalization.*

*Keywords:* development of comparative economics, traditional comparative economics, new comparative economics, comparative analysis of economic systems, comparative institutional analysis.

Bulletin of Taras Shevchenko National University of Kyiv. Economics, 2014, 11(164): 22-27

УДК 336.763.34

JEL G21; H21; H24

Л. Гудзинська, канд. экон. наук, доц.  
 Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ

### ПЕРСПЕКТИВИ ІПОТЕКИ В КОНТЕКСТІ РЕФОРМУВАННЯ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ: ОЦІНКА РИЗИКІВ

*У статті дана оцінка трансформації системи оподаткування нерухомості в Україні в контексті зміни платоспроможності потенційних позичальників іпотечних кредитів.*

*Ключові слова:* іпотека; іпотечний ринок; іпотечне кредитування; житлова іпотека; оподаткування нерухомості.

**Постановка проблеми.** Інститут іпотеки, особливо житлової, є надзвичайно чутливим до зміни факторів зовнішнього середовища, у першу чергу таких, які безпосередньо впливають на рівень платоспроможності громадян, тим самим визначаючи тренд їх мотиваційної поведінки щодо напрямів використання власних коштів. Будь-які законодавчі новели, спрямовані на підвищення фіскального тиску на громадян, своїм наслідком мають зниження рівня їх платоспроможності і, в першу чергу, в

інвестиційній сфері, що негативно позначається на стійкості економічної системи загалом, та банківської системи зокрема. Іпотека, а в її сегменті – житлова, традиційно розглядається в якості одного з дієвих факторів економічного зростання, інструменту, використання якого забезпечує високий синергійний ефект, створюючи реальне підґрунтя для задоволення споживчих потреб населення (соціальна функція), інвестиційних інтересів суб'єктів інвестиційного ринку та розвитку фі-

© Гудзинська Л., 2014

нансового ринку шляхом збільшення його ємності та диверсифікації за структурою фінансових інструментів (економічна функція).

Підвищення податкової складової в розмірі сукупного фіскального навантаження на громадян певною мірою зменшує потенціал інституту іпотеки щодо спроможності виконання ним зазначених функцій у повному обсязі. Податку на нерухомість, у першу чергу житлову, це стосується в найбільшій мірі. Адже він, по-перше, жодним чином не прив'язаний до доходу потенційного платника податку, як до його сукупного розміру, так і періодичності отримання, а також до його витрат, зокрема, тієї її частини, які здійснюються у вигляді податків і зборів, плати за житлово-комунальні послуги, по-друге, своїм джерелом сплати має дохід, який вже оподаткований податком на доходи фізичних осіб, по-третє, жодним чином не кореспондується з системою державних соціальних стандартів, які на сьогодні в Україні занадто занижені та жодним чином не орієнтовані на забезпечення виконання громадянами зобов'язань за такого роду податками (як, власне, і за будь-якими іншими фінансовими зобов'язаннями на кшталт оплати комунальних послуг без суттєвої шкоди сімейному бюджету тощо), по-четверте, передбачає оподаткування усієї нерухомості (домоволодіння) (у новому варіанті) без жодних преференцій щодо різних категорій платників податку, обмежуючись лише декларуванням права органів місцевого самоврядування щодо диференціації розміру податку, ймовірність реалізації на практиці якого видається досить низькою, по-п'яте, формує, тим самим, ризики втрати нерухомості, у першу чергу тієї, що використовується в якості основного місця проживання, як такого, що значною мірою нівелює привабливість такої з точки зору об'єкта іпотеки.

Оптимізація параметрів податкового та загалом фінансового навантаження на громадян в сучасних економічних умовах, в яких знаходиться Україна, є одним з актуальних завдань, що стоять перед державою, представляють значний науковий та практичний інтерес. Прийняття помилкових рішень у цьому напрямі об'єктивно матиме своїм наслідком формування значних небезпек та загроз, які підвищуватимуть ризики економічної системи в цілому та її окремих сегментів зокрема, тим самим подовжуючи на невизначений час шлях до перетворення країни в рівноправного, в економічному сенсі, суб'єкта в світовій економічній системі.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Різноманітним аспектам складної і багатопланової проблеми ринку іпотечного кредитування, включаючи сегмент житлової іпотеки, приділяється достатньо уваги у працях провідних вітчизняних та зарубіжних науковців, економістів та фінансистів. Проблемі іпотеки постійно приділяють значну увагу В. Валентинов, П. Василенко, З. Васильченко, І. Воронцов, О. Євтух, О. Головков, В. Кудрявцев, О. Кудрявцева, В. Лагутін, І. Лютий, Т. Майорова, В. Меркулов, А. Мороз, К. Паливода, А. Пересада, В. Поляченко, І. Пучковська, М. Савлук, В. Шелудько, С. Юрій та інші. Запровадження в Україні інституту оподаткування нерухомості, що знаходиться у власності громадян, який нині лише задекларований у Податковому кодексі України, проте постійно змінюється, зумовлює необхідність поглиблення досліджень у сфері оцінки ризиків цього явища для системи банківського іпотечного, насамперед житлового, кредитування. З огляду на те, що даний інститут є новим для вітчизняних реалій, перспективними для дослідження, як з наукової, так і практичної точок зору, зокрема, видаються проблеми оцінки: впливу запровадження такого роду оподаткування на сукупний рівень платоспромож-

ності громадян взагалі, в тому числі в контексті можливої їх участі в системі іпотечного кредитування; рівня податкового навантаження на домогосподарства в системі загального фінансового навантаження на них, а відтак параметрів трансформації мотиваційної поведінки громадян як суб'єктів формування споживчого попиту загалом та в окремих його сегментах, в тому числі в сегменті іпотечного кредитування зокрема тощо.

**Невирішені частини загальної проблеми.** На сьогодні маловивченим залишається питання системної оцінки ризиків, загроз та небезпек для системи банківського іпотечного кредитування в Україні в контексті запровадження інституту оподаткування нерухомості, що знаходиться у власності громадян. Такі ризики, загрози і небезпеки проглядаються, у першу чергу, у зменшенні привабливості нерухомості для громадян з точки зору як вирішення власних житлових проблем, так і в якості інструменту здійснення заощаджень чи ведення бізнесу, головним чином внаслідок високої ймовірності зниження платоспроможності громадян, які, у свою чергу, є потенційними суб'єктами системи іпотечного кредитування, з відповідними наслідками для останньої.

**Метою статті є оцінка законодавчих новел у сфері оподаткування нерухомості, що знаходиться у власності громадян, в контексті їх впливу на перспективи системи іпотечного кредитування, у першу чергу в сегменті житлової нерухомості.** Дослідженню, зокрема, підлягають питання оцінки впливу запровадження оподаткування нерухомості на сукупний рівень платоспроможності громадян взагалі, в тому числі в контексті виконання зобов'язань за іпотечними кредитами, рівня податкового навантаження на домогосподарства в системі загального фінансового навантаження на них, а відтак параметрів трансформації мотиваційної поведінки громадян як суб'єктів формування споживчого попиту в сегменті іпотечного кредитування зокрема тощо.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Аналіз останніх урядових законодавчих пропозицій, спрямованих на удосконалення системи оподаткування нерухомості, що перебуває у власності громадян [1], дає підстави для прогнозування значних ризиків для інституту житлової нерухомості, який на сьогодні в силу комплексу об'єктивних причин перебуває в стані стагнації. Варто зауважити лише, що протягом 2013 р. року обсяг іпотечних кредитів, наданих депозитними корпораціями (крім Національного банку України) домашнім господарствам, зменшився на 11,0%, в тому числі в сегменті іпотечних кредитів, наданих на термін до 1 року, – на 10,3%, від 1 до 5 років – на 26,5%, понад 5 років – на 8,5% [2].

Із запровадженням законодавчих новел щодо оподаткування нерухомості слід констатувати черговий крок у напрямі посилення фіскального тиску на громадян, наслідком чого слід очікувати "вимивання" грошового ресурсу з приватного сектору, що в умовах відсутності значних позитивних зрушень у сфері формування доходів громадян об'єктивно позначиться на їх інвестиційній активності, насамперед, у житловій сфері.

Зміст ключових змін системи оподаткування нерухомості, що перебуває у власності громадян, полягає у наступному.

Насамперед, передбачається розширення об'єкта оподаткування. Таким, зокрема, на відміну від чинного порядку, за яким об'єктом оподаткування виступає лише житлова нерухомість, передбачається визначити житлову та нежитлову нерухомість. При цьому базою оподаткування є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості.

Реальною податковою пільгою у даному випадку можна вважати лише гараж площею до 30 м<sup>2</sup> (не біль-

ше такого об'єкта на особу), а також садовий або дачний будинок, але не більше одного такого об'єкта на одного платника податку і за умови, що такий об'єкт не використовується з метою одержання доходів (не здається в оренду, лізинг, не використовується у підприємницькій діяльності).

Також без змін залишається перелік об'єктів, які не є об'єктом оподаткування, а саме: об'єкти житлової і нежитлової нерухомості, які перебувають у власності держави або територіальних громад (їх спільній власності); об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом, в тому числі їх частки; будівлі дитячих будинків сімейного типу; об'єкти житлової нерухомості, в тому числі їх частки, що належать фізичним особам, які відповідно до закону мають статус багатодітних або прийомних, або малозабезпечених сімей, опікунів, піклувальників дітей, але не більше одного такого об'єкта на сім'ю, опікуна, піклувальника; гуртожитки; об'єкти житлової нерухомості, в тому числі їх частки, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклування, та особам з їх числа, визнаним такими відповідно до закону, дітям-інвалідам, які виховуються одиницями матерями (батьками), але не більше одного такого об'єкта на дитину. Однак більшості потенційних платників податку цей перелік не стосується, а отже не може розглядатися в якості суттєвого чинника, який спрямований на зниження фіскального навантаження.

Слід зауважити, що запровадження такого підходу до оподаткування нерухомості виглядає особливо вразливим у сільській місцевості, де об'єктивно значну частину домоволодіння складають об'єкти нежитлового характеру – підсобні приміщення, приміщення для худоби і птиці, котельні тощо. Запровадження оподаткування таких об'єктів своїм наслідком матиме не лише відволікання грошового ресурсу домогосподарств від житлового будівництва та придбання нерухомості, але й негативно позначиться на спроможності сільських сімей щодо ведення особистого сільського господарства, яке на сьогодні за окремими товарними групами відіграє важливу роль не лише у формуванні продовольчої безпеки країни, а в забезпеченні, власне, виживання самого домогосподарства як такого.

З огляду на незначний рівень доходів у сільській місцевості рівень фіскального тиску тут може бути надзвичайно високим. Зокрема, за даними Державної служби статистики України, середньомісячні загальні доходи одного домогосподарства у сільській місцевості у 2013 р. становили усього 4000 грн (з часткою грошових доходів на рівні 85%), або усього трохи більше тисячі гривень на одного члена домогосподарства. При цьому десята частина сільського населення має середньодушові доходи нижче розміру прожиткового мінімуму, а найбільш поширена відносна бідність мала місце саме у сільських домогосподарствах – 34% [3]. За таких умов запровадження оподаткування усієї нерухомості може створити ситуацію, за якої сільський житель змушений буде кілька місячних бюджетів спрямовувати на сплату податку на майно, або виявиться неспроможним сплачувати такий податок взагалі.

Слід зазначити, що не набагато кращу можна очікувати ситуацію і в малих містах, де показники виду забудови, рівня та способу життя, а також умови формування доходів домогосподарств не набагато відрізняються у кращий бік від сільської місцевості. Більш того, в сукупності так званих монофункціональних міст, а таких є досить значна частка, проблема із забезпеченням належного рівня життя місцевих жителів є над-

звичайно гострою. Принагідно слід відзначити, що якщо рівень бідності у сільській місцевості у 2013 р. становив 34,1%, то у малих містах – 26,9%. Значно меншим цей показник є лише у великих містах, де його розмір становив 15,9%, що удвічі менше від сільської місцевості та у півтора рази – від малих міст. [4] Варто також відзначити, що в трансформаційні періоди рівень та гострота проблеми з формуванням доходів громадян у сільській місцевості та у малих містах є значно вищими, ніж у великих містах, що не можна не враховувати при прийнятті будь-яких рішень щодо посилення фіскального навантаження на громадян.

Поряд з суттєвим розширенням бази оподаткування законодавча новела передбачає встановлення єдиної ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних осіб, у розмірі, що не перевищує 2 відсотків розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 м<sup>2</sup> бази оподаткування.

Зауважимо, що за чинним порядком ставки податку для фізичних осіб встановлюються в таких розмірах: не більше 1% – для квартири/квартир, загальна площа яких не перевищує 240 м<sup>2</sup>, або житлового будинку/будинків, загальна площа яких не перевищує 500 м<sup>2</sup>; 2,7% – для квартири/квартир, загальна площа яких перевищує 240 кв. метрів, або житлового будинку/будинків, загальна площа яких перевищує 500 м<sup>2</sup>; 1% – для різних видів об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності одного платника податку, сумарна загальна площа яких не перевищує 740 м<sup>2</sup>; 2,7% – для різних видів об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності одного платника податку, сумарна загальна площа яких перевищує 740 м<sup>2</sup>.

З наведеного можна констатувати про перенесення фіскального тягаря в частині податку на майно з багатих на бідних з усіма витікаючими з цього негативними наслідками, в тому числі у сфері інвестиційної спроможності останніх, включаючи сферу житлового будівництва.

Принагідно слід відзначити скасування будь-яких пільг щодо бази оподаткування. На сьогодні такі пільги передбачають, що база оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи – платника податку, зменшується: для квартири/квартир будинку/будинків незалежно від їх кількості – на 120 м<sup>2</sup>; для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – на 250 м<sup>2</sup>; для різних видів 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 370 м<sup>2</sup>. Таке зменшення надається один раз за кожний базовий податковий (звітний) період (рік). Пільги із сплати податку не надаються на об'єкти оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, використовуються у підприємницькій діяльності). Це означає, що за новим порядком оподаткування підлягатиме уся нерухомість, починаючи з першого метра.

Пропонований варіант оподаткування нерухомості за єдиною ставкою оцінюється як високоімовірний, оскільки відповідні норми, які, начебто, передбачають можливість встановлення пільг зі сплати податку, є нечіткими, характеризуються правовою невизначеністю та не мають належних механізмів реалізації. Так, передбачається, що міські, селищні та сільські ради можуть встановлювати додаткові пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних осіб. Органи місцевого самоврядування до 1 лютого поточ-

ного року подають до відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням об'єкта житлової нерухомості відомості стосовно пільг, наданих ними відповідно до абзацу першого цього підпункту.

Наведена норма є декларативною, адже лише передбачає право органів місцевого самоврядування встановлювати податкові пільги, проте не зобов'язує їх робити це. З огляду на стан місцевих бюджетів, який у переважній своїй масі може оцінюватися як незадовільний, навряд чи можна розраховувати хоча б на якісь, або ж, принаймні, на незначні податкові пільги з податку на майно. Вважаємо, що чіткий перелік таких пільг, або ж хоча б критерії їх визначення мали б бути передбачені саме у Податковому кодексі України.

Такою ж декларативною можна вважати і норму, за якою ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються за рішенням сільської, селищної або міської ради в залежності від місця розташування (зональності) та категорії таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 2% розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 м<sup>2</sup> бази оподаткування. Адже механізм реалізації цієї норми не передбачений, з чого не можна скласти уявлення про рівень диференціації ставок податку в розрізі регіонів країни, відповідно параметри фіскального навантаження на громадян у цих регіонах.

З таких же підстав можна вважати декларативною і норму, за якою у разі наявності у платника податку одночасно об'єктів житлової та нежитлової нерухомості база оподаткування обчислюється окремо для об'єктів житлової та нежитлової нерухомості з урахуванням таких особливостей: для об'єктів житлової нерухомості – виходячи з сумарної загальної площі всіх об'єктів житлової нерухомості; для об'єктів нежитлової нерухомості – виходячи з сумарної загальної площі кожного з видів об'єктів нежитлової нерухомості. Адже методологічні підходи до диференціації ставок податку при оподаткуванні різних видів нерухомого майна суб'єктом права законодавчої ініціативи не визначені.

На підставі аналізу пропонуваного законодавчих новел щодо зміни порядку оподаткування нерухомості, яка перебуває у власності громадян, загалом можна прогнозувати суттєве збільшення контингентів домогосподарств, які із запровадженням пропонуваного порядку оподаткування нерухомості попадуть у групу, що не формуватиме не лише платоспроможного, але й відкладеного попиту на нерухомість, або ж, у кращому випадку, змушені будуть переміститися у групу суб'єктів, що формують відкладений попит у цьому сегменті ринку.

Принагідно слід відзначити, що на сьогодні серед контингентів домогосподарств, диференційованих за критерієм "розмір середньодушових еквівалентних доходів у місяць", у 82% домогосподарств серед неспоживчих грошових витрат відсутні витрати на купівлю нерухомості (такі витрати мають місце лише у групі домогосподарств, в яких розмір середньодушових еквівалентних доходів у місяць перевищує 2600 грн). не багато кращою є ситуація і в частині здійснення домогосподарствами витрат на капітальний ремонт, будівництво житла та інших будівель. У 62% домогосподарств розмір таких витрат у 5 разів менший порівняно з рештою домогосподарств [5].

У перспективі ці показники можуть суттєво погіршуватися. Такий висновок випливає, зокрема, з того, що ставка оподаткування прив'язана до розміру мінімальної заробітної плати, яка, як правило, щорічно підвищується, оскільки належить до основних державних соціальних стандартів (при цьому адекватного підвищення рівня грошових доходів не спостерігається). Таким чи-

ном, у майбутньому можна буде спостерігати збільшення частини доходів громадян, які "вимиватимуться" з сімейного бюджету через податок на нерухоме майно. На практиці, відповідно, формуватиметься ситуація, за якої підвищення державних соціальних стандартів об'єктивно призводитиме до зниження рівня життя населення, особливо тих його контингентів, які зайняті у бюджетній сфері, в особистому підсобному сільському господарстві, втратили працездатність тощо. Тим самим нівелюватимуться будь-які зусилля держави щодо підвищення соціальних стандартів в країні, про необхідність чого постійно наголошується як на офіційному рівні, так і у фаховому та експертному середовищі.

Збереження належного рівня платоспроможного попиту у сфері будівництва (придбання) житла, а, відтак, у сегменті іпотечного кредитування вимагає зміни концептуальних підходів до порядку оподаткування нерухомості громадян, у першу чергу, житлової. Економічно обґрунтованим, а отже доцільним, а також соціально справедливим видається підхід, який передбачає звільнення від оподаткування об'єктів житлової нерухомості, які використовуються в якості основного постійного місця проживання особи незалежно від місця її реєстрації, а також об'єктів нежитлової нерухомості, які включені у відповідне домоволодіння. Такий підхід, на нашу думку, видається обґрунтованим з різних точок зору.

Насамперед, у такий спосіб нівелюються ризики втрати власності через неможливість виконання зобов'язань з податку на майно. Причини ж виникнення такої ситуації можуть бути цілком об'єктивними, незалежними від платника податку – втрата (повна або часткова) доходу внаслідок звільнення, виходу на пенсію, втрати працездатності, невиклати (зменшення) заробітної плати з боку роботодавця, зменшення чисельності домогосподарства тощо.

У даному випадку також цілком логічно говорити про невідповідність пропонуваного законодавчих новел щодо запровадження податку на нерухоме майно визначеному у Податковому кодексі України принципу соціальної справедливості, який полягає у встановленні податків та зборів відповідно до платоспроможності платників податків [6]. Реалізація цього принципу на практиці має означати, що два платника податку, які мають однотипний об'єкт оподаткування, проте мають різні доходи, а отже і платоспроможності, повинні нести різне податкове навантаження. Водночас пропонувані законодавчі новели, як, власне, і чинний порядок, не передбачають механізму реалізації цього принципу, особливо у випадках, коли фактична неплатоспроможність платника податку, як вже зазначалося, виникає з цілком об'єктивних причин, що своїм наслідком, як правило, має погіршення рівня життя.

Принагідно слід відзначити, що як чинний порядок оподаткування нерухомості, визначений Податковим кодексом України, так і пропонувані жодним чином не враховують склад громадян, які проживають у будинку, квартирі, що є об'єктом оподаткування, і де фактичний розмір площі на одного проживаючого може бути меншим за розмір, який дає підстави на збільшення житлової площі.

З іншого боку, виглядає незрозумілим можливий сценарій розвитку ситуації, за якої власник житла, який у ньому постійно проживає, повинен переїжджати в інше житло, що є меншим за розміром, лише на підставі неспроможності виконувати зобов'язання з податку на майно, придбане чи збудоване таким власником на власні, цілком легальні, кошти у цілком легальний спосіб зі сплатою усіх передбачених чинним законодавством податків, зборів та платежів, дотриманням відповідних процедур. До того ж слід враховувати той факт, що джерелом стягнення податку на нерухомість є дохід, з якого вже сплачені податки (що дає підстави для

висновку про запровадження подвійного оподаткування доходів громадян). При цьому податок передбачається стягувати з нерухомості, яка не приносить доходу та потребує значних витрат на її утримання (не кажучи вже про значні витрати на інфраструктурне (дороги) та інженерне (енергозабезпечення, водопостачання та водовідведення, зв'язок тощо) облаштування домоволодіння, що, як правило, особливо у сільській місцевості, здійснюється коштом платника податку та потребує значних фінансових ресурсів (не дивлячись на те, що значна частина відповідних робіт має фінансуватися за рахунок бюджетних коштів; при цьому жодних компенсацій з боку таких бюджетів або ж податкових преференцій у вигляді податкового кредиту чинне законодавство не передбачає).

Питання ризику втрати власності через неможливість виконання зобов'язань з податку на майно, зокрема, на житло, що використовується в якості основного місця проживання, видається надзвичайно актуальним і щодо інших об'єктів оподаткування, які включені у домоволодіння. Адже пропонується порядок оподаткування передбачає оподаткування житлової та нежитлової нерухомості в межах домоволодіння. У даному випадку існує ризик втрати частини домоволодіння, що виглядає щонайменше алогічним. Адже важко уявити, що якась частина домоволодіння, яка розташована на земельній ділянці, що знаходиться у власності платника податку, за певних обставин може бути відчужена.

Зауважимо також, що як чинний, так і пропонується порядок оподаткування нерухомості не передбачає диференціацію ставки податку в залежності від віку об'єкта нерухомості, що об'єктивно допускає рівень його фізичного зносу. Відповідно нелогічним видається запровадження рівнозначного оподаткування об'єктів, які є різними за віком.

Певною мірою можна погодитися з аргументами на користь запровадження такого роду податку у пропонуваному вигляді в контексті використання його в якості інструменту виведення доходів громадян з "тіні", що має місце, зокрема, у підприємницькому середовищі. Проте це не є переконливим аргументом, говорячи про контингент потенційних платників податків, основний або ж часто єдиний доход яких формується у бюджетній сфері, за рахунок соціальних виплат і рівень якого у більшості випадків є незначним, чітко фіксованим, а порядок нарахування та виплати є прозорим. Щорічне коригування ставки податку на нерухомість, прив'язаної до розміру мінімальної заробітної плати, постійно нівелюватиме цей доход з точки зору рівня платоспроможності загалом, у сфері житлового будівництва та, власне, і в сегменті споживчого ринку зокрема.

Викладене в черговий раз дає підстави для висновку, що пропозиція щодо звільнення від оподаткування об'єктів житлової нерухомості, які використовуються в якості основного постійного місця проживання особи незалежно від місця її реєстрації, а також об'єктів нежитлової нерухомості, які включені у домоволодіння, повною мірою виглядає обґрунтованою, насамперед, з соціальної точки зору. Зважаючи на високу нестабільність на ринку праці, підвищення якої слід очікувати в майбутньому в контексті очікуваних змін в системі трудових відносин між найманим працівником і роботодавцем, податок на житло не повинен виступати інструментом позбавлення громадян такого житла лише з причини настання неплатоспроможності з цілком об'єктивних причин та відсутності належних захисних механізмів, які ефективно застосовувалися б державою, що цілком логічно мало б впливати з її компетенції та конституційних прав громадян.

Проведений аналіз в черговий раз підтверджує зроблений нами у попередніх публікаціях висновок, що

податкова реформа має переслідувати не лише фіскальні цілі, але й бути орієнтованою на мінімізацію ризиків для соціально-економічної системи загалом та її окремих сегментів зокрема, створення передумов їх збалансованого розвитку у довготривалій перспективі. В протилежному випадку існує висока ймовірність отримання зворотного синергічного ефекту – зниження ділової активності в усіх сферах діяльності, прямо та опосередковано пов'язаних з будівельною індустрією (виробництво та продаж будівельних матеріалів, меблів, товарів широкого вжитку тощо), фіскальні втрати від чого можуть виявитися значно більшими від очікуваних фіскальних вигод податкової реформи [7].

Про так званий зворотній синергічний ефект в національній економіці загалом та у сфері іпотечного житлового кредитування зокрема слід говорити також в контексті загострення проблеми погашення іпотечних кредитів, отриманих громадянами у попередні роки, внаслідок девальвації національної валюти, досить високої активності держави у напрямі підвищення тарифів на житлово-комунальні послуги, відсутності реальних позитивних зрушень у сфері оплати праці, посилення неконтрольованої інфляції тощо.

Варто звернути увагу також ще на один аспект проблеми – спроможність позичальників банків виконувати свої зобов'язання за іпотечними кредитами, взятими у попередні періоди, особливо в частині валютних кредитів. Проблема останніх в Україні є багатоаспектною, має чітко виражений правовий, економічний та соціальний зріз, у зв'язку з чим потребує комплексного підходу до вирішення. На сьогодні їй приділяється багато уваги з боку фахівців (правовиків, економістів), громадськості, представниками яких пропонуються різні механізми розв'язання конфлікту в площині "позичальник – банк", які, з одного боку, забезпечили б зниження соціальної напруги в суспільстві, а, з іншого боку, мінімізували б негативний вплив на банківську та загалом економічну систему. Невирішення проблеми погашення заборгованості за валютними кредитами, або ж зволікання з її вирішенням містить суттєві загрози банку, який є "... складною, ієрархічною, динамічною, керованою, цілеспрямованою системою, здатною до саморозвитку", і який "за способом взаємодії із зовнішнім середовищем ... представляє собою відкриту систему, яка функціонує в умовах невизначеності (відсутності детермінованості) [8]. Запровадження податку на майно у пропонуваному вигляді об'єктивно зменшить рівень платоспроможності відповідних позичальників іпотечних кредитів в контексті їх спроможності виконання зобов'язань за кредитними договорами. Від обраного способу вирішення проблеми валютних кредитів значною мірою залежатиме рівень фіскального навантаження на бюджети домогосподарств відповідних категорій громадян, а в кінцевому підсумку – характер взаємовідносин між позичальником і банком та стан банківської системи загалом. Додатковий фіскальний тягар у вигляді податку на нерухомість, який носить тотальний характер з огляду на базу оподаткування, суттєво посилить дію такого ефекту у напрямі посилення зубожіння населення (вже сьогодні, "за оцінками Організації Об'єднаних Націй в Україні за межею бідності знаходиться 78% населення, яке витрачає 17 долл в день на споживчі потреби" [9], ослабленню його позицій як суб'єкта формування платоспроможного споживчого попиту як чинника економічного росту.

**Висновки.** Запровадження інституту оподаткування нерухомості, що перебуває у власності громадян, має відбуватися виключно на підставі системних оцінок ймовірних ризиків, з одного боку, падіння платоспроможності громадян на споживчому та інвестиційному ринках, втрати ними нерухомості, що використовується в якості основного місця проживання, а, з другого боку,

звуження ємності ринку банківського іпотечного, в тому числі житлового, кредитування, підвищення обсягів невиконання зобов'язань за іпотечними угодами, погіршення якості кредитних портфелів банківських установ, зменшення стійкості банківської системи країни в цілому. Належного опрацювання, зокрема, потребують питання: розміру ставок оподаткування (такі, зокрема, мають встановлюватися з урахуванням загального фінансового навантаження на платника податку з метою запобігання нівелювання його доходу як джерела існування); визначення бази оподаткування (на наше переконання, оподаткуванню не повинна підлягати житлова нерухомість, яка використовується в якості основного місця проживання (та відповідне домоволодіння)); обов'язкове врахування принципу соціальної справедливості в системі податкового законодавства України. Це, у свою чергу, вимагає концентрації спільних зусиль науковців, фахівців, держави та громадськості, спрямованих на опрацювання зважених та узгоджених пропозицій щодо перспективної моделі оподаткування нерухомості, у першу чергу житлової, що перебуває у власності фізичних осіб, яка унеможлиблювала б формування індивідуальних ризиків для громадян та системних ризиків для економічної системи в цілому.

#### Список використаних джерел

1. Проект Закону України "Про внесення змін до Податкового кодексу та деяких інших законів України (щодо податкової реформи)" [Електронний ресурс] // Верховна Рада України: [сайт]. – Режим

доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=52180](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=52180). – Назва з екрана.

2. Бюлетень Національного банку України [Електронний ресурс] // Національний банк України: [сайт]. – Електрон. дані // Бюлетень. – № 9/2014 (258). – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua/doccatalog/document?id=4881605>

3. Соціально-економічне становище домогосподарств України у 2013 році (за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств) [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Режим доступу: [www.govstat.org.ua](http://www.govstat.org.ua)

4. Соціально-економічне становище домогосподарств України у 2013 році (за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств) [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Режим доступу: [www.govstat.org.ua](http://www.govstat.org.ua)

5. Соціально-економічне становище домогосподарств України у 2013 році (за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств) [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України: [сайт]. – Режим доступу: [www.govstat.org.ua](http://www.govstat.org.ua)

6. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2011. – № 13-14, № 15-16, № 17. – ст.112). [із змінами та доповненнями] [Електронний ресурс] // Верховна Рада України: [сайт]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/rada/show/2755-17>. – Назва з екрана.

7. Гудзинська Л.Ю. Перспективи житлової іпотеки в контексті податкової реформи в Україні / Л.Ю.Гудзинська // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Економіка. – 2011. – № 127. – С. 35-37.

8. Васильченко З. Деякі аспекти методологічної основи моделювання фінансової безпеки банку / З.Васильченко // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Економіка. – 2013. – № 6 (147). – С. 15.

9. Воронцов И. О чем молчит Минфин [Електронний ресурс] / И.Воронцов. – <http://ekonomika.eizvestia.com/full/663-o-chem-molchit-minfin>

Надійшла до редколегії 16.10.14

Л. Гудзинская, канд. экон. наук, доц.  
Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко, Киев, Украина

## ПЕРСПЕКТИВИ ИПОТЕКИ В КОНТЕКСТЕ РЕФОРМИРОВАНИЯ НАЛОГООБЛАЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ: ОЦЕНКА РИСКОВ

*В статье дана оценка трансформации системы налогообложения недвижимости в Украине в контексте изменения платежеспособности потенциальных заемщиков ипотечных кредитов.*

*Ключевые слова: ипотека; ипотечный рынок; ипотечное кредитование; жилищная ипотека; налогообложение недвижимости.*

L. Hudzynska, PhD in Economics, Associate Professor  
Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine

## PROSPECTS OF MORTGAGE ARE IN UKRAINE IN THE CONTEXT OF REFORMATION OF THE TAXATION OF PROPERTY: ESTIMATION OF RISKS

*This article explores the possible risks of taxation introduction of real estate owned by the people, for the system of bank mortgage lending in Ukraine. The current state of the mortgage market in Ukraine is reviewed. The influence of the Institute property taxation in general increase of the fiscal burden on citizens is investigated. A possible state in the contingents of households in terms of pay, including in the investment sphere is reviewed. Approaches of model property taxation, which is owned by citizens, are suggested. Proposed not to tax property (household) used by a person as a primary residence. This approach is seen as prevention for loss of real estate that is used as the basis of residence by citizens, in case of loss of solvency over objective, independent reasons, and as a tool to ensure the proper fulfillment of obligations by mortgage according to real contracts.*

*Keywords: mortgage, mortgage market, mortgage crediting, housing mortgage, taxation of property.*

Bulletin of Taras Shevchenko National University of Kyiv. Economics, 2014, 11(164): 27-33

UDC 330.15

JEL Classification Q200

А. Залєвська-Шишак, канд. экон. наук, доц.  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ

## ЕКОНОМІЧНА ПРИРОДА ТА РОЛЬ ПРИРОДОРЕСУРСНИХ ПЛАТЕЖІВ В УМОВАХ СТАЛОГО ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ

*У статті розкрито сутність і значення природоресурсних платежів в умовах сталого економічного розвитку. Розглянуто механізми використання природно-ресурсного потенціалу України. Встановлено, що платежі за користування природними ресурсами – це один з найважливіших компонентів економічного механізму природокористування. Досліджено особливості чинного законодавства щодо встановлення плати за природокористування та обґрунтовано необхідність створення ефективного інституційного забезпечення стосовно контролю податкових органів за стягуванням платежів за природні ресурси та їх оцінка.*

*Ключові слова: економічна оцінка природних ресурсів, природоресурсні платежі, земельна рента, земельні ресурси, позиція землі, попит на землю, диференційна рента, енергетична оцінка природних продуктивних сил.*

**Постановка проблеми.** Держава в особі її повноважних органів зацікавлена в тому, щоб природні ресурси використовувалися не по-хижацькому, а більш-менш рівномірно і планомірно. Для цього служать рентні платежі за природні ресурси, ціль яких зрівняти еко-

номічні умови видобутку і керувати цими умовами. В даний час це правило є важливою складовою господарювання України та зумовлено необхідністю державного регулювання охорони довкілля, що лежить в основі екологічної політики.