

Міжнародний університет бізнесу і права

**БІЗНЕС-
НАВІГАТОР**

Науково-виробничий журнал

№1(36)
2015

м. Херсон

БІЗНЕС- НАВІГАТОР

№1 (36)
2015

Науково - виробничий журнал

Засновник і видавець: Приватний вищий навчальний заклад Міжнародний університет бізнесу і права. Україна.

73039. м. Херсон, вул. 49 Гвардійської Дивізії 37-А

тел.факс (0552) 33-53-40, 33-53-38

e-mail: mubip@mubip.org.ua, sovets@mubip.org.ua web: www.mubip.org.ua

Свідоцтво Міністерства юстиції України про державну реєстрацію друкованого засобу масової інформації: серія КВ № 15586-4058ПР від 03.09.2009р.

Затверджено постановою ВАК за № 1-05/5 від 18.11.2009р. як фахове видання з економіки і підприємництва

Періодичність видання: 2, 3 рази на рік.

Рекомендовано до друку Вченою радою Міжнародного університету бізнесу і права 26.03.15 р., протокол №8.

Головний редактор: Жуйков Г.Є., доктор економічних наук., професор.

Заступник головного редактора: Наумов О.Б., доктор економічних наук, професор.

Редакційна рада:

- Білоусова С.В. - доктор економічних наук, професор, Міжнародний університет бізнесу і права, дійсний член Міжнародної Академії економіки та екотехнологій;
- Левківський К.М. - кандидат історичних наук, академік Академії інженерних наук України, замісник директора Науково-методичного центру вищої освіти Міністерства освіти і науки України;
- Некряч А.І. - доктор політичних наук, Київський міжнародний університет

Відповідальний секретар: Крупіца І. В.

Редакційна колегія: Білоусов О.М., д.е.н., професор, Бавико О.Є. – д.е.н., доцент; В'юн В.Г. – д.е.н., професор; Гавриш В.І. – д.е.н., професор; Гаркуша О.М. – д.е.н., професор; Борщ Л.М. – д.е.н., професор; Данилін В.М. – д.е.н., професор; Іртищева І.О. – д.е.н., професор; Лагодієнко В.В. – д.е.н., професор; Шаповалова І.О. – д.е.н., доцент, Соловйов І.О. – д.е.н., професор.

У збірнику подаються результати наукових досліджень з питань економіки та управління підприємствами (за видами економічної діяльності), а також економіки природокористування та охорони навколишнього середовища.

Рекомендовано для науковців, викладачів, аспіратів, студентів, фахівців у галузі економіки, управління, права державних і місцевих органів самоврядування.

Усі права захищені. Повний або частковий передрук і переклади дозволено лише за згодою автора або редакції. При передрукуванні посилатися на „Бізнес-навігатор”.

Редакція не обов'язково поділяє думку автора і не відповідає за фактичні помилки, яких він припустився.

©Міжнародний університет бізнесу і права. 2015

© Колектив авторів. 2015

ЕКОНОМІКА

Атаманчук Ю. М. ІНТЕГРУЮЧІ СКЛАДОВІ ЕКОНОМІЧНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ПІДПРИЄМСТВ АГРАРНОГО ВИРОБНИЦТВА	6
Бойко А.Б. ДИНАМІКА РОЗВИТКУ РИНКІВ ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙ В УКРАЇНІ	11
Жуйков Г.Є., Імшеницька І.Г. ДИВЕРСИФІКОВАНІСТЬ ЕКОНОМІКИ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ РЕГІОНУ	17
Максименко А.Г. МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ БАЛАНСУ РИНКУ ОСВІТНІХ ПОСЛУГ ТА РИНКУ ПРАЦІ	22
Петренко М.П. ДІАЛЕКТИКА РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ МІСТА	28
Орел В.М. ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИРОБНИЦТВА СВИНИНИ ЯК ОДИН ІЗ ФАКТОРІВ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ ПРОДУКЦІЇ ТВАРИННИЦТВА	35
Білоусова С.В. МАРКЕТИНГ ОСВІТНІХ ПОСЛУГ: СТАН, ТЕНДЕНЦІЇ, ПЕРСПЕКТИВИ	39
Петричко М.М. ТЕОРИТИЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ СИСТЕМИ АДМІНІСТРУВАННЯ В УКРАЇНІ	43
Мельник Ю.М., Ніколюк О. В. РОЗБУДОВА СОЦІАЛЬНИХ ЗВ'ЯЗКІВ ПІДПРИЄМСТВ АГРОПРОДОВОЛЬЧОЇ СФЕРИ	48
Орленко О.В. ЕФЕКТИВНІСТЬ ІНСТРУМЕНТІВ ПРОСУВАННЯ КРУП'ЯНОЇ ОРГАНІЧНОЇ ПРОДУКЦІЇ НА ВІТЧИЗНЯНІ ТА ЄВРОПЕЙСЬКІ РИНКИ В УМОВАХ ГЛОБАЛІЗАЦІЇ	53
Руснак А.В. ВПЛИВ ДЕМОГРАФІЧНОЇ СИТУАЦІЇ ТА ЯКОСТІ ЖИТТЯ НАСЕЛЕННЯ НА РЕГІОНАЛЬНУ СТРУКТУРУ ТРУДОВИХ РЕСУРСІВ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ	60
Огинская А.В. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДИВЕРСИФИКАЦИИ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ СТРУКТУР	65
Жигірь А.А. СУЧАСНИЙ СТАН ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА В УМОВАХ РИНКУ	74

ФІНАНСИ

Федорчук І. В.

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КЛІМАТ УКРАЇНИ: ЧИННИКИ ФОРМУВАННЯ ТА НАПРЯМИ ЩОДО ЙОГО ПОКРАЩЕННЯ

81

Присянчук В.Л.

СИСТЕМА МОТИВАЦІЇ ТА СТИМУЛЮВАННЯ ПРАЦІ, ЯК СКЛАДОВА ПРОЦЕСУ РОЗВИТКУ ПРОДУКТИВНИХ СИЛ

86

Прохорчук С.В.

ІННОВАЦІЙНА СПРОМОЖНІСТЬ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ В УМОВАХ ГЛОБАЛІЗАЦІЇ

93

УПРАВЛІННЯ

Бавико О.Є.

ІННОВАЦІЙНА СКЛАДОВА РЕГІОНАЛЬНОГО МЕНЕДЖМЕНТУ В УМОВАХ ФОРМУВАННЯ МЕРЕЖЕВОЇ ЕКОНОМІКИ

98

Кузькіна Т.В., Правоторов С.Б.

РОЗВИТОК КОНЦЕПЦІЇ АГРОМАРКЕТИНГУ ЯК БАЗОВОЇ РИНКОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВ

103

Корнієцький О.В.

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ РЕГІОНАЛЬНИХ ТА МІЖРЕГІОНАЛЬНИХ ТРАНСПОРТНО-ЛОГІСТИЧНИХ СИСТЕМ

107

Бойко В. І.

МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ПРОГРАМ У МЕТОДОЛОГІЇ УПРАВЛІННЯ СФЕРИ КУЛЬТУРИ

113

Шабага Т.М.

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ БЕНЧМАРКЕТИНГОВОЇ ПРОГРАМИ НА ВІТЧИЗНЯНИХ ТА ЗАРУБІЖНИХ ПІДПРИЄМСТВАХ

119

Бабій І.В.

АЛГОРИТМ МОНИТОРИНГУ ПРОЦЕСІВ РЕСТРУКТУРИЗАЦІЇ НА ПІДПРИЄМСТВІ

122

Лазаренко Д.А.

ВИКОРИСТАННЯ АВТОМАТИЗОВАНИХ ІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ В ПРОЦЕСІ ПРИЙНЯТТЯ УПРАВЛІНСЬКИХ РІШЕНЬ

128

Соколова Л. В.

ФОРМУВАННЯ МЕХАНІЗМУ ЗАСТОСУВАННЯ ПРОЦЕСНОГО ПІДХОДУ У МЕНЕДЖМЕНТІ ПІДПРИЄМСТВА ДЛЯ ПРИСКОРЕННЯ АДАПТАЦІЇ ДО ЗМІН УМОВ РИНКУ

134

ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ

Берегова В.В., Сілецька Н.В

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНИЙ АНАЛІЗ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЕКТІВ
ПІДПРИЄМСТВ 140

Іванов А.М., Саламатіна С.Є

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУМОСЬКОГО КРУЇЗНОГО ТУРИЗМУ В УКРАЇНІ 145

Марченко О.А.

СУЧАСНА ОЦІНКА РЕГІОНАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ТУРИСТИЧНОГО
ПОТЕНЦІАЛУ ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ 151

Горлачук В.В., Белінська С.М.

ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЯК ІНСТРУМЕНТ ОРГАНІЗАЦІЇ РАЦІОНАЛЬНОГО
ВИКОРИСТАННЯ І ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ
ПІДПРИЄМСТВ 157

Белінська С.М.

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ ЗЕМЛІ 168

Колосюк А.А.

КРИТЕРІЇ НЕСУМІСНОСТІ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ
(У Т.Ч. ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ)
ТА ВИМОГ РИНКОВОЇ МОДЕЛІ ЕКОНОМІКИ 173

Морозов Р.В.

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ЗРІВНОВАЖЕНОГО РОЗВИТКУ
ГАЛУЗІ РИСІВНИЦТВА В УКРАЇНІ 184

КРИТЕРІЇ НЕСУМІСНОСТІ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ (У Т.Ч. ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ) ТА ВИМОГ РИНКОВОЇ МОДЕЛІ ЕКОНОМІКИ

Вихідні передумови. Тисячолітні досягнення культури суспільного співіснування пропонують людству єдину альтернативу насильницьким формам обміну активами. Зазначена альтернатива суспільних відносин отримала назву «ринкові відносини». Сучасні ринкові відносини сформовані на свідомих моральних основах та переконаннях більшості суспільства отримують подальший світовий розвиток та впровадження.

Ринок земель займає окреме місце у безлічі видів ринків. Особливості ринку земель, в першу чергу пов'язані із унікальними споживчими особливостями землі, як базового та обмеженого природного ресурсу. Вдало віддзеркалює постійне зростання споживчих властивостей та попиту на землю відомий вислів філософа та письменника ХІХ століття Марка Твена «купуйте землю – оскільки її вже більш ніхто не виробляє».

Земля у поєднанні із нерухомістю (та іншими її поліпшеннями) є обмеженим благом людства, яке має здатність до утворювання ренти – «ціни привілеїв», за теорією британського філософа та політичного економіста ХІХ століття Джона Стюарта Мілля [18].

Сучасна економічна система розвинених країн являє собою змішану економіку, з поєднанням приватної і державної форм власності, планових ринкових механізмів господарювання та регулювання соціальних проблем. Слід зазначити, що особливості співвідношення названих елементів змішаної економіки у зазначених країнах різне. Специфіка поєднання перелічених факторів дозволяє світовому суспільству розрізнити моделі змішаної ринкової економіки, а саме: американську, китайську, західноєвропейську тощо. Забезпечення отримання зисків зазначених моделей економіки, починаючи від окремого учасника ринкових відносин - до комплексного розвитку економіки країни та зайняття відповідного місця у світовому просторі в цілому, досягається за допомогою саморегульованої системи виробничих, комерційних, фінансових та інформаційних структур. Такі структури мають внутрішнє розгалуження, галузеві особистості, інфраструктуру, правила та норми функціонування тощо.

Українським суспільством обрано шлях ринкових реформ наприкінці минулого століття. Крок України, пов'язаний із переходом суспільного ладу найбільшої за площею суверенної держави Європи, із найродючішими у світі ґрунтами, із площин пострадянської адміністративно-командної моделі до планової ринкової моделі економіки, викликав складні трансформації у правовій, соціальній та економічній основах господарювання. При цьому, неконтрольований розпад попередньої суспільної формації, став додатковим обтяженням для перехідної економіки України. Враховуючи зазначене, ще на початку 90-х років минулого століття академік НАН України Ю.М. Пахомов підкреслював, що загальною умовою формування дієздатної ринкової економіки в Україні є здійснення державою цілеспрямованих заходів з метою забезпечення конкурентно-сприятливого середовища для різних суб'єктів господарювання. Знов таки, у силу вище зазначених обставин, прагматично обґрунтовані застереження науковців і до цього часу нехтуються національною елітою та українським суспільством в цілому, про що у т.ч. свідчить зміст останньої Коаліційної угоди Верховної Ради України VIII скликання [22].

Важливим завданням України щодо економічної активізації та розвитку підприємницької діяльності національного суспільства - є створення умов цивілізованого безперешкодного забезпечення учасників суспільно-виробничих відносин земельним

ресурсом та ринковими механізмами використання та перерозподілу цього обмеженого ресурсу.

Постановка проблеми. Внаслідок сформованого попереднім суспільним укладом СРСР економічного нігілізму та сліпої довіри українського суспільства до владних структур в країні сформовано неконтрольований соціально-економічний прошарок корумпованих бізнес-груп. Формально не змінюючи ідеологію реформ за період незалежності України, олігархічному бюрократизму вдалося винести за дужки ідеї економічних реформ принцип послідовності таких змін. Наслідком зазначених стихійних економічних перетворень стала монополізація олігархатом України керівних сфер економіки та ключових державних посад [21].

Стан оцінки нерухомості, у т.ч. для вилучення земельної ренти, нажалі не став виключенням загального процесу занурення суспільно-економічних відносин у небезпечні псевдонаукові глибини економічного нігілізму. Так, за законами ринкової економіки оцінка нерухомості - є одночасно найпростішим та найпрозорішим процесом. Однак на теренах пострадянського простору, і України зокрема, оцінка нерухомості стала найбільш проблемним питанням із самих часів її започаткування. Фахівці пов'язують зазначену проблематику із тривалим періодом заперечення суспільством сутності землі як нерухомості, і як наслідок, втрати самої культури її оцінки. Внаслідок підмін оцінки різноманітними нормативними схемами ціноутворення як на землю, так і на земельні поліпшення реалістичне уявлення про вартість земельної власності в Україні не змогло сформуватися [12].

Про принципову неспроможність досягнення, за перелічених та породжених ними обставин, рівня сучасної культури суспільно-економічних відносин зокрема свідчить перекинутий методологія оцінювання нерухомості для оподаткування. Чинна методологія оцінювання для фіскальних цілей земельної компоненти нерухомості обслуговує єдину мету - екстенсивне збільшення податкового навантаження. Незважаючи на вивірні часом упередження людства та наявні досягнення сучасних дієздатних моделей економіки, інфікований за два десятиріччя вірусом безвідповідальності та мотивований отриманням власних зисків, владний інститут кружляє сам та примушує кружляти українське суспільство на хибному шляху.

Так однією із особливостей оцінки та оподаткування земель у розвинутих країнах є диференційований підхід, як до базових показників, так і до самої методології оцінки сільськогосподарських земель, земель лісового фонду та забудованих земель.

Характерною особливістю оцінки земель в Україні є перекинутий, як зазначеного методологічного підходу до особливостей рентоутворення за рахунок місцезростаювання та (або) якісних характеристик земельного ресурсу, базових понять при визначенні вартості земель так і нееластична диференціація оподаткування земель.

Інерційна ідеологічна затримка поширення світового досвіду у сфері оцінювання та оподаткування нерухомості та порушення системою владних органів України, майже всіх декларованих законом принципів оподаткування набрала рівня національної біди та прискорює процес руйнації економіки нашої держави.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Проблематика науково-методичних засад проведення грошової оцінки земель в Україні розкривається у роботах Ю.М. Палехи [1,2,3], Ю.Ф. Дехтяренка, М.Г. Лихогруда, Ю.М. Манцевича, Ю.М. Палехи, І.В. Антипенко [6,7,8,9], А.Г. Мартина [4, 5], В.М. Кілочко [10], А.М. Третяка [11], О.І. Драпиковського, І.Б. Іванової [12], Ю.М. Палехи, А.А. Колосюка [13, 14], А.А. Колосюка, Т.В. Якубенко [15, 16] та інших. У той же час, наукові підходи до удосконалення методології використання грошової оцінки земель для цілей оподаткування залишаються малодослідженими внаслідок тривалого ментального невизнання українським суспільством об'єктивних вимог ринкової економіки та досягнень світової культури оцінки, оподаткування нерухомості тощо.

Ключові слова: грошова оцінка земель, економіка, оподаткування, реформа, ринок, рента, нерухомість.

Метою статті є висвітлення нагальних потреб завершення ринкових перетворень шляхом удосконалення методології проведення грошової оцінки земель (у т. ч. для фіскальних потреб), а також стимулювання фінансового розвитку економіки України.

Виклад основного матеріалу. Тривала трансформація суспільних відносин в Україні у черговий раз підтвердила економічну аксіому небезпечного переродження позитивів початкових економічних зрушень країн перехідної економіки - у процеси руйнації навіть основ державності.

Негатив породжених наслідків неконтрольованих суспільством процесів реформування економіки України (і тому супроводжених відвертим та свідомим ігноруванням системою владних інститутів України чинників ринкової економіки) призвів до небезпечної напруги соціально-економічних відносин та наступної стадії розпаду державності. Ця стадія руйнації економіки характеризується активізацією процесів поляризації відносин як у суспільстві та владних колах, так і між владою та суспільством [23].

Таким чином, сучасна багатостороння державна криза - є наслідком непослідовних тривалих економічних реформ в Україні.

Одними із повчальних для історії людства розділів, започаткованої 15 березня 1990 року найдовшої у світі реформи земельних відносин - є розділи, присвячені фіскальному нігілізму у визначенні та застосуванні бази оподаткування земель України. Зазначені розділи вже налічують чисельні приклади наскрізних безвідповідальних експериментів усіх гілок неконтрольованої влади України над невичерпною економічною потужністю держави та соціальним рівнем терпіння населення.

Відомо, що важливою складовою ефективних земельних відносин є виважена фіскальна політика державної влади у сфері землекористування. Така політика, не стримуючи розвиток господарської діяльності, повинна створювати передумови для перерозподілу частини земельної ренти в інтересах територіальних громад [5]. Натомість, найчастіше малодосвідчені ідеологи податків прямолінійно сприймають логіку економічних відносин, і вважають, що чим вищі податки, тим більше грошей надійде в бюджет. Однак на практиці - завжди виходить навпаки. «Податки ніхто не любить платити» - філософський прорік за 4 століття до н.е. у віки можновладцю давньогрецький філософ, учень Сократа, учитель Аристотеля - Платон. З тим щоб податки стимулювали, а не знищували платників, визнаний світом античний філософ дав владному інституту універсальну пораду - знаходити у оподаткуванні «золоту середину».

Крім того, що земля є об'єктом оподаткування у фіскальній політиці, але одночасно вона є і інструментом інвестиційної політики. Недарма всі успішні в інвестиційній політиці країни Європи та світу використовують пільгове і навіть безоплатне користування землею для інвесторів, що дозволяє вирішувати екологічні проблеми та проблеми енергозбереження, створювати нові робочі місця тощо. Однак не зважаючи на те, що основний об'єкт права власності українського народу - земля України має високу інвестиційну привабливість та бюджетну спрямованість, і цей ресурс здатний генерувати за деякими оцінками до 30% ВВП держави [16], у фіскальній політиці сучасної України замість диференціального (наприклад відносно абсолютної вартості нерухомості) пошуку «золотої середини» у фіскальній політиці пріоритети помилково віддано прямому податковому тиску на власників (користувачів) земельного ресурсу.

Враховуючи викладене, умовою реалізації платного характеру використання землі - є нагальне вирішення проблематики забезпечення суспільства реалістичними уявленнями про вартість землі та підтримання процесів прозорості, безперервності і об'єктивності оцінювання зазначеного ресурсу для фіскальних цілей та збалансування податкового навантаження в Україні.

Стан економічних показників України. Внаслідок непослідовної трансформації адміністративно-командної моделі економіки та під дією ігнорованих владою вимог законів ринкової економіки за вікнами пересічних українців запанував третій десяток лихих років перехідної економіки України. Офіційно оприлюднені Кабінетом Міністрів України [19] та офіційні дані за станом на 01.01.2015 року наслідки безвідповідальних експериментів попередньої влади над перехідною економікою держави свідчать про негативні тенденції економіки держави як щодо рівня ВВП так і щодо динаміки міжнародних резервів України (рис. 2).

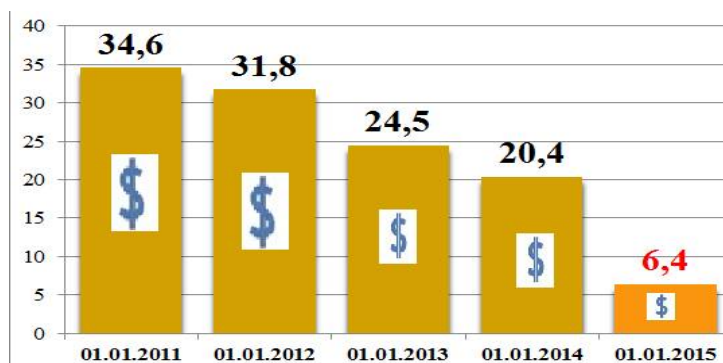


Рис. 2. Динаміка міжнародних резервів України за 2010-2014 роки, млрд. \$

Незважаючи на те, що Україна географічно розташована в Європі, і що ми вже встигли підписати угоду про Асоціацію з Європейським союзом, статистика міжнародних рейтингів показує, що за рівнем соціально-економічного розвитку Україна може увійти хіба що до Африканського союзу. Невтішні факти незалежних міжнародних досліджень макроекономічних показників України, свідчать про наступне:

1. Щороку населення України скорочується приблизно на 300 тис. осіб, що дорівнює населенню середнього європейського міста, такого як, наприклад, Флоренція.
2. Середня тривалість життя в Україні на 10 років менша, ніж у розвинутих країнах.
3. Згідно рейтингу країн, найбільш сприятливих для народження дитини (Where-to-be-born Index) Україна займає 78 місце із 80.
4. У середньому в рік у Києві працюють на 292 години більше ніж у Парижі. При цьому продуктивність праці в 3 рази нижче, ніж у Білорусі, в 4 рази нижче, ніж в Європі і в 6,5 разів нижче, ніж у США.
5. Згідно з даними МВФ, за період з 1993 по 2014 рр. зростання реального ВВП в Україні склало 0% (рис. 3)

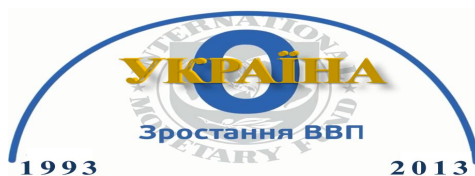


Рис.3. Зростання реального ВВП в Україні за період з 1993 по 2014 рр.

6. З 1991 року Україна втратила 1/5 частину економіки.
7. Згідно критеріям ЄС лише 5% населення України можна віднести до середнього класу.
8. 20 млн. працездатного населення України справляє на 35 млрд. \$ менше експортної продукції, ніж дохід компанії IBM, в якій працює 431 тис. співробітників (рис. 4)



Рис.4. Порівняння доходів від експорту продукції працездатного населення України з доходами компанії ІВМ

- 9. Щорічний відтік прибутку з України оцінюється у 8 млрд. \$.
- 10. Щорічний дефіцит зовнішньоторговельного балансу оцінюється приблизно в 15 млрд. \$.
- 11. За рівнем корупції в світі - Україна 118 із 144 країн-учасниць рейтингу.



Рис.5. Глобальний індекс конкурентоспроможності (WEF)



Рис.6. Рейтинг України за рівнем захисту прав на приватну власність



Рис.7. Рейтинг України за рівнем привабливості податкового законодавства для іноземних інвесторів

12. Згідно з Індексом конкурентоспроможності (Global Competitiveness Index) Україна займає 76 місце з 144 (рис. 5).

13. У рейтингу країн за рівнем захисту прав на приватну власність Україна посідає 135 місце з 144. (рис. 6)

14. За рівнем привабливості податкового законодавства для іноземних інвесторів Україна посідає 137 місце з 144. (рис. 7).

Стан розвитку інфраструктури ринку нерухомості в Україні. Оскільки механізми регульованого ринку націлено на корегування політичних помилок урядів і тому вони дозволяють забезпечити сталий економічний розвиток країни - не останню роль у перелічених «досягненнях» корумпованого ринку в Україні безсумнівно відіграє невиважена фіскальна політика держави [20]. В котрий раз чергова провладна команда ігнорує пряму залежність стану економічного розвитку будь-якої держави від розвитку ринку нерухомості (рис. 2) та розвитку його структури (рис. 3).

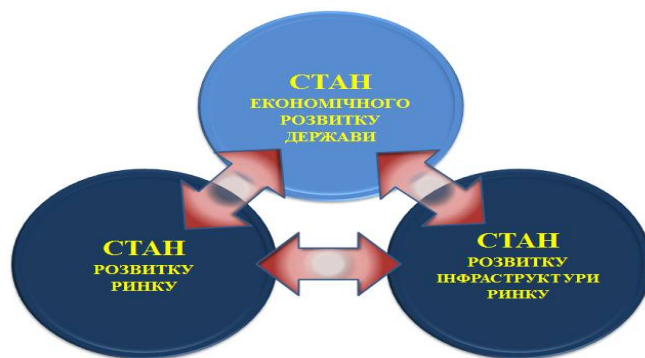


Рис. 2. Залежності стану ринкової економіки



Рис. 3. Структура ринку нерухомості

Нерозвиненість інфраструктури ринку земель України (рис. 4) та відсутність процесів економічного саморегулювання блокує розвиток соціально-господарських зв'язків учасників ринку, що завдає значної прямої моральної та економічної шкоди розвитку країни.



Рис. 4. Стан сучасного розвитку інфраструктури ринку землі України

За станом на 01.01.2015 року розвинутих фрагментів інфраструктури ринку земель України – не існує, п'ять із десяти складових інфраструктури ринку земель (до яких відноситься і оцінка нерухомості) знаходяться у стані деформованого розвитку, а інші п'ять - нерозвинуті взагалі. Внаслідок зазначеного - інфраструктура ринку земель наразі не тільки не обслуговує та не забезпечує сам ринок земель, а що найгірше інколи просто блокує економічні процеси нашої держави, що негативно відбивається на стані економіки України в цілому.

Стан реформування земельних відносин в Україні. Самобутність економічної розбудови земельних відносин в Україні, а відвертіше - імітація такої розбудови віддзеркалюється на стані земельних відносин в цілому, та зокрема у сформованій нормативно-правовій базі проведення і використання оцінки основного національного багатства України, яке згідно до Конституції України перебуває під декларативною особливою охороною держави, в особі українського Уряду. Лівову частку у руйнівні процеси непослідовних трансформаційних змін суспільного ладу в Україні вносять чинні вектори державної політики у галузі земельних відносин.

Так, характерною рисою реалізації Урядами (майже всіх каденцій) державної політики у сфері управління земельних відносин, стало відверте правило підбору тимчасових непрофільних осіб, виключно за квотним принципом, на посаду очільників земельного відомства (рис. 5).

№ з/п	ім'я та прізвище очільника, (рік призначення на посаду)	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	Б. Чепков (1992)	█																							
2	П. Гайдуцький (1995)				█																				
3	А. Засуха (1995)				█																				
4	Л. Новаковський (1996)					█																			
5	А. Даниленко (1999)								█																
6	М. Сидоренко (2005)														█										
7	І. Яцук (2007)																█								
8	В. Восводін (2008)																	█							
9	О. Кулнич (2008)																		█						
10	І. Лисенко (2010)																			█					
11	С. Тимченко (2011)																				█				
12	С. Рудик (2014)																					█			

Рис. 1. Аналіз урядового менеджменту очільників земельного відомства України у період з 1992 по 2015 роки

Окремої критики заслуговують владні експерименти щодо спотворення функцій, прав та обов'язків земельної служби України, починаючи від зниження належного статусу та штучного підпорядкуванняї (як будь-якої пересічної структури) непрофільному для земельної галузі Міністерства - Мінекології, МінАПК, Мінрегіону тощо, та завершуючи безпрецедентним розширенням функціоналу земельної служби.

Непослідовність реформування у сфері земельних відносин призвела до офіційного визнання в останні десятиріччя чисельних фактів корумпованості сфери земельних відносин, як сфери державного управління. Величезні суми хабарів, які підприємці та звичайні громадяни змушені сплачувати чиновникам, що розпоряджаються державними та комунальними землями, погоджують проектну документацію, реєструють земельні ділянки й права на них, підтверджуються статистикою правоохоронних органів [5].

Стан оцінювання та оподаткування земель України

Сучасне проведення та використання в Україні оцінки земель регламентовано значною низкою неузгоджених між собою законів, а саме: Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, Законом України «Про оцінку земель», Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», Законом України «Про державний земельний кадастр».

З прийняттям у 2003 році спеціального закону України щодо оцінки земель, НГО земельних ділянок визначена одним із найважливіших економічних регуляторів земельних відносин, що застосовується для визначення розміру земельного податку та орендної плати за землі державної та комунальної власності, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

З 2010 року, у законі України, який регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів закріплено визнання НГО земельних ділянок базою оподаткування земель. При цьому законодавець відокремлює визначення ставок податку для земель, НГО яких проведено та для земель, НГО яких не проведено незалежно від місцезнаходження таких ділянок.

Наповнення фінансової бази місцевого самоврядування в Україні за рахунок плати за землю забезпечено застосуванням затверджених місцевими радами результатів НГО земельних ділянок, а плату за землю віднесено до місцевих податків.

Розбудовуючи та уточнюючи розмір фіскальних навантажень законодавець України залишає поза увагою методологічну хибність та 20 річну застарілість НГО земель у якості безапеляційного інструментарію та бази оцінювання. Внаслідок зазначених процесів, методологічне підмінювання реалістичного уявлення вартості земельної власності різноманітними нормативними схемами ціноутворення зразку 1995 року, замість соціально-економічного регулювання земельних відносин, їх руйнує.

Перелічені вади оцінювання нерухомості де-юре і де-факто запрограмовані генерувати «результат навпаки» проголошеним ринковим перетворенням, про що з кожним роком гучніше наголошують вітчизняні науковці:

- сформований у 1995 році стан методичного регулювання нормативної грошової оцінки земель України в межах поселень призводить до суттєвих економічних та соціальних проблем, що негативно позначається на сприйманні населенням земельної політики держави та супроводжується скороченням надходжень від плати за землю [15];

- економіко-правовий механізм платності землекористування початку 1990-х років, який містить значні корупційні ризики, без суттєвих змін перенесено у Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI [5];

- небезпечна тенденція економічно не виважених спроб подальшого розвитку та впровадження всіма гілками влади України вибіркового податкового тиску на хибних вихідних облікових даних, зокрема на користувачів забудованих земель, призводить до суттєвих переколювань значень НГО окремих земельних ділянок а також до суб'єктивних суджень осіб, заінтересованих в результатах такої оцінки [16];

- зволікання із внесенням змін у діючу Методику та Порядок нормативної грошової оцінки поселень можуть у найближчій час призвести суттєвих економічних та соціальних проблем, що позначиться як на сприйнятті населенням земельної політики держави, так і до значного скорочення бюджетних надходжень від плати за землю [14].

Напрями вирішення порушених проблем. Реалізація вимог законів ринкової економіки щодо забезпечення українського суспільства нескладними, прозорими та об'єктивними вартісними показниками грошової оцінки земель (у т.ч. для цілей оподаткування), на думку автора, вимагає:

- низки послідовних та збалансованих фахових змін у законах та законодавчих актах;

- визначення законом рівня відповідальності перед суспільством за стан нормативно-правового регулювання грошової оцінки земель:

- конкретного (них) ЦОВВу (ів)

- персональної (у т.ч. кримінального) відповідальності очільника (ків) ЦОВВу (ів).

З метою поетапного (5-10 років) та безперервного переходу до випробуваної світом культури оцінки нерухомості (у т.ч. для фіскальних цілей) та забезпечення прозорого оподаткування, означені заходи слід розділити в Україні на два паралельні процеси, а саме:

- приведення вимог закону у відповідність до реалістичних уявлень про земельну власність;

- поміркований розвиток та впровадження масової оцінки нерухомості.

Приведення вимог закону України у відповідність вимог до реалістичних уявлень про земельну власність має включати наступні заходи:

1. Запровадження Законом України «Про оцінку земель» диференційного методологічного підходу (єдиних підходів, принципів, стандартів, методик та порядків) до базових показників грошової оцінки сільськогосподарських земель, земель лісового фонду та забудованих земель України.

2. Приведення у відповідність до актуалізованих норм закону підзаконних норм (методик та порядків) проведення грошової оцінки земель України.

3. Проведення та затвердження результатів суцільної грошової оцінки сільськогосподарських земель, земель лісового фонду та забудованих земель України та грошової оцінки окремих землеволодінь.

4. Внесення даних щодо результатів грошової оцінки земель та грошової оцінки земельних ділянок України до публічних он-лайн даних Державного земельного кадастру.

Паралельний процес приведення вимог закону України до світових стандартів у частині розвитку та законодавчого впровадження для фіскальних цілей масової оцінки нерухомості потребує додаткових досліджень, увагу яким автор приділить окремо.

Висновки:

1. Існуюча система нормативно-законодавчого регулювання оцінки земель (у т.ч. для цілей оподаткування) України, потребує приведення у відповідність до реалістичних уявлень про їх вартість, на основі визнаних світом принципів та методології.

2. Без врахування досягнень світової культури оподаткування нерухомості новітні процеси створення конкурентного середовища, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель України приречені на чергове фіаско.

3. Неefективність правової системи України слід сприймати як причину недостатнього розвитку ринкової економіки, а не аргумент на користь відмови від реформ, покликаних стати основою її вдосконалення.

Анотація

У статті висвітлено розбіжності між проголошеними ринковими перетвореннями та методологічним консерватизмом у оцінюванні земель України (у т.ч. з метою оподаткування). Автором запропоновано низку нормативно-правових заходів щодо визначення вартості земель на основі об'єктивних показників рентоутворення нерухомості в Україні. Пропозиції обґрунтовано із використанням аксіом формування та вилучення ренти, монографічного та загальнонаукових методів аналізу, синтезу, дедукції та конкретизації.

Ключові слова: грошова оцінка земель, економіка, оподаткування, реформа, ринок, рента, нерухомість.

Аннотация

В статье отражены расхождения между провозглашёнными рыночными преобразованиями и методологическим консерватизмом оценки земель Украины (в т. ч. с целью их налогообложения). Автором предложен ряд нормативно-правовых мероприятий для определения стоимости земель на основе объективных рентных показателей недвижимости Украины. Предложения обоснованы с использованием аксиом формирования и изъятия ренты, монографического и общенаучных методов анализа, синтеза, дедукции и конкретизации.

Ключевые слова: денежная оценка земель, экономика, налогообложение, реформа, рынок, рента, недвижимость.

Summary

The article reflects the discrepancy between the declared market reforms and methodological conservatism valuation of lands of Ukraine (including for taxation). The author proposed a number of regulatory measures definition the value of the land on the basis of objective indicators of sizes formation rent Ukrainian real estate. Proposals proved using the axioms of formation and removal, rent, monographic, scientific methods of analysis, synthesis, deduction and concretization.

Keywords: monetary valuation of land, economy, tax reform, market, rent, real estate.

Список використаної літератури:

1. Проблемні питання співвідношення результатів нормативної грошової оцінки територій населених пунктів різних категорій/Ю.Палеха// Землевпорядний вісник. – 2012. – № 6. – С. 2-7.
2. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів/Ю.Палеха// К.: ПРОФІ, 2006. – 340 с.
3. Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України: дис. ... доктора геогр. н.: 11.00.02 / Палеха Юрій Миколайович// К., 2009. – 425 с.
4. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році/ А. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 10. – С. 20-24.
5. Десять кроків для подолання корупції у земельних відносинах/Мартин А.Г., Біленко С.Б. [та ін.]// К.: Асоціація «Земельна спілка України». – 2014. 30 с.
6. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні [Текст] / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2002. – 256 с.

7. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній бази //Ю.Ф.Дехтяренко, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха // Агросвіт. – 2010 - №18 – С. 8-12.

8. Оподаткування нерухомості: сучасний стан, зарубіжний досвід та перспективи / Антипенко І.В., Дехтяренко Ю.Ф., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. // Економіка та держава. – 2011. – № 5. – С. 4–6.

9. Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему / Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. // Землеустрій і кадастр. – 2011. – №1. – С. 36 – 40.

10. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні [Текст] / В.М. Кілочко. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2004. – 160 с.

11. Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні [Текст] / А.М. Третяк; УААН, Інститут землеустрою. – К.: [б.в.], 2001. – 50 с.

12. Драпіковський О. І. Оцінка земельних ділянок / Драпіковський О. І., Іванова І. Б. – К. : ПРИНТ-ЕКСПРЕС, 2004. – 296 с.

13. Реформування методології нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні/Ю.М. Палеха, А.А. Колосюк//Бізнес навігатор. – 2013. - № 2 (31). С. 183 – 191.

14. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін//Ю.М. Палеха, А.А. Колосюк//Землеустрій і кадастр. – 2013. - № 2. С. 60 – 68.

15. Аналіз даних довідника нормативної грошової оцінки земель населених пунктів /А.Колосюк, Т. Якубенко// Землевпорядний вісник. – 2013. – №3. – С. 11 – 16.

16. Методологічні ризики використання даних державного обліку забудованих земель України метою їх нормативного оцінювання /А.Колосюк, // Землевпорядний вісник. – 2014. – №8. – С. 11 – 16.

17. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку/Ш.І. Ібатуллін, О.В. Степенко, О.В. Сакаль [та ін.]// К.: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної Академії Наук України». – 2012. 52с.

18. Основи економічної теорії. Підручник/за заг. ред. д. е. н., проф. Л. С. Шевченко//Харків.: Право. 2008 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: <http://uristinfo.net/uchebnye-materialy/280-osnovi-ekonomichnoyi-teoriyi--ls-shevchenko-/8817-glava-14-rinok-zemli-zemelna-renta-rinok-neruhomosti.html> - Назва з екрана.

19. Экономика Украины в предефолтном состоянии – инфографика/ Електронний ресурс: [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL: <http://finance.obozrevatel.com/analytics-and-forecasts/37024-ekonomika-ukrainyi-v-preddefoltnom-sostoyanii-infografika.htm> - Назва з екрана.

20. Київський Міжнародний Економічний Форум 2 жовтня 2014 року «Україна: із третього світу у перший». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: http://www.20khvylyn.com/review/video/video_11379.html - Назва з екрана.

21. Александр Пасхавер: Почему мы чемпионы по неудачам в реформах. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: http://argumentua.com/stati/aleksandr-paskhaver-pochemu-my-chempiony-po-neudacham-v-reformakh?utm_source=twitterfeed&utm_medium=twitter - Назва з екрана.

22. КОАЛІЦІЙНА УГОДА 2014 ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ VIII скликання від 21.11.14. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/MUS23590.html - Назва з екрана.

23. Украинцы не хотят больше платить налоги государству-рэкету [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: <http://gocman.com/articles/ukrainci-ne-hotjat-bolshe-platit-nalogi-gosudarstvu-reketiru-320.html#.VJIgg6J4MNY.facebook>