

**Аліна Миколаївна Чорна,**

*кандидат юридичних наук,*

*доцент кафедри правового забезпечення господарської діяльності  
факультету права та масових комунікацій*

*Харківського національного університету внутрішніх справ;*

**Елеонора Юрійвна Лищенко,**

*студентка факультету права та масових комунікацій*

*Харківського національного університету внутрішніх справ*

### **ПОДАТОК НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ВІДМІННЕ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Уперше норма про оподаткування нерухомості почала діяти у Податковому кодексі України з 1 січня 2013 року. Розмір податку на житло визначався з огляду на житлову площу, а не загальну. Пізніше, 4 липня 2013 року, Верховна Рада ухвалила Закон № 403-VII, яким було встановлено, що в 2013 році податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховується фізичним особам, і цей податок ними не сплачується.

Сучасна світова проблематика дослідження оподаткування нерухомості має значний теоретичний і практичний доробок. Серед видатних зарубіжних учених-економістів необхідно відзначити Р. Бонза, Б. Макленнон та інших. Важливий внесок у теорію і практику оподаткування нерухомості зробили також вітчизняні вчені, зокрема: А. Бережна, В. Вишневський, Є. Гриценко, І. Криницький, А. Крисоватий, В. Опарін, М. Романюк, Л. Тарангул, В. Чекіна, Л. Чубук, В. Федосов та інші.

Новими змінами до Податкового кодексу України встановлено, що оподаткуванню підлягає загальна площа об'єкта нерухомості (як житлової, так і нежитлової). Власники нерухомості не сплачуватимуть податок за:

- 60 кв. метрів включно (для квартир/ри);
- 120 кв. метрів включно (для житлового/вих будинку/ків);
- 180 кв. метрів (для різних типів нерухомості, одночасного володіння квартирою/рама та будинком/ками).

Раніше дачі та садові будинки виключені з переліку об'єктів, які не підлягали оподаткуванню, а починаючи з 2015 року, їх власники платитимуть податок на нерухоме майно.

Законодавець надав місцевим радам право збільшувати граничну межу житлової нерухомості, на яку зменшується база оподаткування. Крім цього, місцеві ради можуть встановлювати пільги з податку для фізичних осіб з урахуванням їхнього майнового стану та рівня доходів.

Відповідно до ст. 266 ПКУ платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.

Під об'єктами житлової нерухомості відтепер розуміють будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки.

Будівлі, віднесені до житлового фонду, Податковий кодекс поділяє на такі типи:

1. Житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами і призначена для постійного в ній проживання. Житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирної типу різної поверховості. Житловий будинок садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень.

2. Прибудова до житлового будинку – частина будинку, розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну.

3. Квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного проживання.

4. Котедж – одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою.

5. Кімнати в багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартиронаймачів.

Садовим будинком вважають будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків, а дачним

будинком – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

Усі інші будівлі, приміщення, які не віднесені відповідно до житлового фонду, вважають об'єктами нежитлової нерухомості. Наприклад, до таких відносять: готелі, мотелі, кемпінги, пансіонати, ресторани та бари, туристичні бази, гірські притулки, табори та будинки відпочинку, будівлі фінансового обслуговування, адміністративно-побутові будівлі, будівлі для конторських та адміністративних цілей; торгові центри, універмаги, магазини, криті ринки, павільйони та зали для ярмарків, станції технічного обслуговування автомобілів, їдальні, кафе, закусочні, бази та склади підприємств торгівлі й громадського харчування, будівлі підприємств побутового обслуговування; гаражі (наземні й підземні) та криті автомобільні стоянки, склади.

Розглянемо приклад податку на нерухомість, припустимо, в США.

Всі власники нерухомості США щорічно платять податок на нерухомість. Його величина визначається з розрахунку ринкової вартості і коефіцієнта, визначеного місцевою владою. Середній розмір річної виплати може коливатися приблизно в межах 8–13 \$ за кожен 1000 \$ оціночної вартості.

У штаті Флорида податок на нерухомість становить 1–5 % (залежить від заможності та привабливості для життя конкретної місцевості) і встановлюється місцевими органами влади щорічно.

У Палм Коаст він становить 1,58 % від оціночної вартості, тоді як в Майамі – аж 5 %.

Оціночна вартість не завжди збігається з ціною придбання будинку – вона може бути як вище, так і нижче. На сьогоднішньому ринку можна купити будинок, оціночна вартість якого буде вище ринкової ціни.

Оціночна вартість розраховується за спеціальними методами і в основному базується на собівартості будівництва придбаного будинку, якби він був побудований в день покупки.

Недоліки нинішнього законодавства, мою думку, такі:

1. Наше законодавство оподатковує квадратні метри, а не оціночну вартість. Тобто власники палаців, котеджів та великих маєтків будуть платити за квадратні метри рівно стільки ж, що і власники напіврозвалених будинків у віддалених селах.

2. Щодо встановлення ставки податку сільськими, селищними та міськими радами, можна сказати, що на місце розташування та типи об'єктів нерухомості ніхто не буде звертати увагу. На сільські, селищні та міські ради покладено багато обов'язків. А тим паче після реєстрації усіх об'єктів нерухомості, не будуть встановлювати ставки податку окремо для кожного громадянина.

3. Запроваджується податок, стягнення якого є практично неможливим через те, що не зареєстровані майнові права та кадастр. Враховуючи відсутність в цьому Реєстрі інформації на більшість об'єктів нерухомості, доведеться терміново оновлювати його з баз даних БТІ. Отже, через організаційні моменти податок на нерухоме майно може і не запрацювати на повну.

Зараз з'ясовується, що неймовірна кількість будинків не експлуатується, наприклад за відсутності даху, формально вони є недобудованими, а тому вони не оподатковуються.

4. Не забезпечена прозорість збору цього податку, загальнодоступність інформації про його сплату кожним власником та не гарантує використання зібраних коштів виключно для благоустрою тих територіальних громад, де цей податок було зібрано.

5. Нововведеннями до законодавства так і не врегульовано проблеми щодо осіб, які стали переселенцями. Це стосується мешканців Луганської та Донецької областей.

Незважаючи на те, що вони фактично позбавлені права вільно володіти, користуватися і розпоряджатися своїм майном, до того, як ця проблема буде законодавчо врегульована, їм доведеться платити податок на нерухомість в загальному порядку. Сплачувати податок їм доведеться за місцем реєстрації свого нового місця проживання. За основу братимуться дані Реєстру. А довідки з тих областей про знищення майна фіскальними органами братися до уваги не будуть. Тому доводити факт знищення майна доведеться в судовому порядку шляхом надання доказів чи підтверджувати це показаннями свідків.

Виходячи з вищесказаного можна сказати, що податок на нерухоме майно вдарить по кишенях багатьох людей. Малоімовірно, що вдасться врегулювати збір таких податків, але соціальний вибух гарантовано. Тому треба оподатковувати оціночну вартість майна, а не квадратні метри, це було б набагато ефективніше та справедливніше. Чому за старий сільський будинок у 180 квадратних метрів оціночна вартість якого складатиме 50 000 грн буде

*Актуальні проблеми сучасної науки в дослідженнях молодих учених. Харків, 2015*

оподатковуватись як котедж з такими ж квадратними метрами, але оціночна вартість якого складає 100 000 доларів.

Також не треба забувати про те, що ці кошти будуть у місцевому бюджеті, тому треба намагатися контролювати рух податків.

А що стосується встановлення ставки податку сільськими, селищними та міськими радами, на мою думку було б ефективніше створити новий орган, до обов'язків якого буде віднесено встановлення ставки податку для кожного громадянина з урахуванням соціального статусу, місця розташування та типу об'єкта нерухомості.

#### **Список використаних джерел:**

1. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.

2. Податковий кодекс України : закон України від 02.12.2010 № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>. – Ред. від 13.03.2015.

3. Кучерявенко М. П. Податкове право України : підручник / М. П. Кучерявенко. – Харків : Право, 2013. – 536 с.

4. Бандурка О. М. Податкове право : навч. посіб. / О. М. Бандурка, В. Д. Понікаров, С. М. Попова. – Київ : Центр учб. літ., 2012. – 312 с.

5. Пришва Н. Ю. Податкове право : навч. посіб. / Н. Ю. Пришва. – Київ : Юрінком Інтер, 2010. – 368 с.

6. Бабін І. І. Податкове право України : навч. посіб. / І. І. Бабін ; Чернівець. нац. ун-т ім. Ю. Федьковича. – Чернівці : Рута, 2012. – 503 с.

7. Податкове право України : навч. посіб. для студентів ВНЗ / за ред. О. П. Гетманець, О. М. Шуміла ; Харків. нац. ун-т внутр. справ. – Київ : Хай-Тек Прес, 2013. – 432 с.

*Одержано 25.03.2015*

УДК 349.2

**Наталія Леонідівна Шевченко,**

*аспірантка*

*Харківського національного університету внутрішніх справ*

### **ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОПЛАТИ ПРАЦІ ПРАЦІВНИКІВ ПРОКУРАТУРИ ЯК ПРИКЛАД ОБ'ЄКТИВНОЇ ДИФЕРЕНЦІАЦІЇ НОРМ ТРУДОВОГО ПРАВА**

Як відомо для всіх працівників, які працюють на підставі трудового договору в Україні, правове регулювання оплати праці здійснюється нормами Кодексу законів про працю України та

© Шевченко Н. Л., 2015