

Дученко Г.В.,
аспірант кафедри державного управління і менеджменту
Національної академії державного управління
при Президентіві України

СТРАТЕГІЧНИЙ ПІДХІД ДО УПРАВЛІННЯ ОПОДАТКУВАННЯМ НЕРУХОМОСТІ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ

В статті запропоновано диференційований за регіональними ознаками підхід до управління оподаткуванням нерухомості з врахуванням сучасних наукових течій та з залученням досвіду місцевого оподаткування розвинених країн.

В статье предложен дифференцированный по региональным признакам подход к управлению налогообложением недвижимости с учетом современных научных течений и с привлечением опыта местного налогообложения развитых стран.

The article analyzes the local taxation from the point of view historical development, international experience and modern economic theories. Some new way of improving real estate taxation on the local level has been proposed.

Постановка проблеми. В процесі обговорення проблеми щодо управління оподаткуванням нерухомості найважливішим питанням було питання розподілу повноважень із адміністрування податку на нерухоме майно між різними рівнями влади. Не буде перебільшенням сказати, що думка про необхідність зробити цей податок місцевим серед науковців була майже одноставною.

Податковим кодексом [9] України, який був прийнятий Верховною Радою і підписаний Президентом 2 грудня 2010 року, податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, було запроваджено і віднесено саме до місцевих податків.

Як показує світовий досвід, у більшості країн податок на нерухомість є саме місцевим, однак існує практика розподілення надходжень від нього між місцевим та національним рівнем (США, Німеччина). Тому в умовах пошуку Україною оптимальних варіантів розвитку територіальних систем як самостійних господарюючих суб'єктів в рамках єдиної загальнонаціональної системи є доцільним більш різнобічно проаналізувати питання управління оподаткуванням нерухомості, враховуючи, що справляння податку заплановано вже восени 2012 року.

Аналіз досліджень та публікацій. Науковим підґрунтям для дослідження проблеми підвищення ефективності діяльності органів місцевого самоврядування є наукові праці В. Бакуменка, В. Вакуленка, М.Долішнього, В.Князева, М.Корецького, Ю. Лебединського, О.Лебединської, В.Мартиненка, О.Мордвінова, П.Надолішнього, В.Рєбкала, І.Розпутенка, Ю.Сурміна, Ю.Шарова, В.Юрчишина та ін.

У дослідженнях податкової політики і, зокрема, податку на нерухомість фізичних осіб, автор значною мірою спирався на праці таких

вчених як: А. Бережної [1], З. Варналія [8], В. Вишневіського, В. Чекіної [2], Р. Капелюшнікова [4], І. Криницького [5], А. Соколовської [11,12], В. Токаря, Є. Хорошаєва [13] та інших.

Виклад основного матеріалу. Теоретичним аргументом на користь застосування податку на нерухомість саме у місцевому оподаткуванні є те, що цей податок, як ніякий інший, відповідає принципу еквівалентності (вигоди), оскільки кошти від цього податку використовуються для фінансування послуг на місцевому рівні. Як відомо, принцип еквівалентності передбачає обкладання індивідів податками відповідно до корисності, яку кожен із них отримує від споживання суспільних благ, що фінансуються за рахунок податкових надходжень. Згідно з теорією економіки добробуту наслідком сплати податку індивідом є погіршення його добробуту (ефект доходу), однак, реальні втрати добробуту платника податку не є тотожними сумі сплаченого ним податку, оскільки платник податку збільшує своє споживання за рахунок суспільних благ, джерелом фінансування яких слугують податки. Тому саме принципом вигоди і аргументується спрямування надходжень від податку на нерухоме майно до місцевих бюджетів.

Однак, в умовах реальної держави сума податків, сплачених індивідом не є еквівалентною вигодам, отриманим ним від споживання суспільних благ. Корисність тих чи інших суспільних благ для кожного окремого індивіда визначити важко, а щодо окремих їх видів (оборона, правоохоронна діяльність тощо) і не можливо. При цьому індивідуальний ефект доходу не може бути взагалі кількісно вимірний. У практичному оподаткуванні він враховується як принцип, згідно з яким, сплачуючи податок, кожний громадянин фінансує надання суспільних благ, вигоду від споживання яких отримує у тому числі і він особисто, хоч вона й не є еквівалентною сумі сплаченого ним податку.

Таким чином, принцип вигоди на загальному рівні носить скоріш теоретичне, а не практичне забарвлення. Це підтверджується і тим, що в сучасних податкових системах лише окремі обов'язкові платежі вносяться з урахуванням принципу вигоди, і то він враховується лише певною мірою. Пояснюється це історичним розвитком місцевих податків.

Міське право зародилось на основі розвитку місцевої торгівлі у середньовічних містах Європи у X-XI ст. Виникло воно в великих торгівельних містах Італії (Генуя, Венеція, Піза та ін.). Оскільки єдиного права міст не було, кожне місто створювало свої „статути” – записи звичаєвого права міста, які затверджувалися правителем міста. Повноваження на створення таких статутів купляли у короля чи феодалів. Статути міст вже у XII - XIII ст. поєднували в собі норми міського, громадянського, торгівельного і морського права. У Німеччині міське право набуло особливого розвитку. Поступово крім торгівельних питань воно включило у сферу своєї юрисдикції всі важливі питання життєдіяльності міста, а згодом з XII ст. поширило свою дію на об'єднання міст і навіть на цілі провінції (Ганза). Найбільш поширеними

були так звані Магдебурзьке право, право міст Любека, Гамбурга та інших. Велика чисельність невеликих за розмірами місцевих податків, кількість яких сягає 50-100 видів, що дотепер збереглися у деяких зарубіжних країнах Європи (Франція – понад 50, Італія – понад 70, Бельгія – понад 100), являють собою рудименти того міського звичаєвого права. Не виникає жодного сумніву, що у витоків міського права лежав саме принцип корисності.

Однак, в кінці XV – на початку XVI ст. у зв'язку з виникненням сучасних національних держав, розпочинається процес формування націй за рахунок знищення залишків політичної роздробленості та становлення економічної єдності країн. На цьому тлі, діяльність типових для станової монархії представницьких міських органів самоврядування або припиняється, або втрачає попереднє своє значення. Економічні ресурси централізуються в руках королівської влади для посилення, в першу чергу, військової могутності держави з метою завершення територіального об'єднання. Реформи, що проводились, були спрямовані на ліквідацію найбільш відсталих форм феодальних інституцій та порядків. Найважливішими з них були адміністративні, метою яких була централізація системи управління і подолання місцевого сепаратизму, що і гарантувало державну цілісність.

Такою була еволюційна логіка переходу від міського права до загальнодержавного і саме цим пояснюється різноманітність розподілу повноважень між різними рівнями влади в сучасних податкових системах західних країн. Так, держава, обмежуючи самостійність місцевих органів влади, встановлює перелік податків і зборів (Франція, Фінляндія, Іспанія, Туреччина, Данія, Португалія); їхні ставки (Словаччина, Болгарія, Албанія); граничний розмір ставок місцевих податків і зборів або надбавок до загальнодержавних податків, у рамках яких місцеві органи влади самостійно визначають рівень оподаткування (Австрія, Іспанія, Норвегія). Найбільш яскравим прикладом перерозподілу повноважень є сучасна Німеччина. Щодо податку на нерухомість, то общини там мають право збільшувати федеральні ставки податків на нерухоме майно, використовуючи різні коефіцієнти. Завдяки чому ставка, збільшуючись на місцевий коефіцієнт, може становити від 280% до 600%. Такий діапазон коефіцієнтів може бути зрозумілим тільки через врахування історичного розвитку країни. В Німеччині абсолютні монархії створювались не в загальнонаціональному масштабі, а в межах окремих князівств, які ще довго зберігали територіальну і економічну відокремленість. Таким чином елементи загальнодержавного оподаткування у порівнянні з місцевим віддзеркалюють економічні важелі становлення державності і формування цілісності тієї чи іншої країни.

Сучасний же етап цивілізаційного розвитку розвинених країн характеризується новим напрямком, а саме соціалізацією економічних систем і підпорядкуванням економічної функції держави, в першу чергу, соціальним цілям. Саме податкова система стає тим економічним засобом

державного впливу на суспільні явища, завдяки якому держава поступово стає важливим чинником вдосконалення суспільства. Націленість західних суспільств ХХ ст. на соціальний компроміс, підпорядковує їх податкової системи принципу соціальної справедливості. Однак, як відомо, ідеально справедливих податків не існує і тому оптимальною вважається та податкова система, яка максимально задовольняє всі верстви населення.

На жаль, зняти всі протиріччя в оподаткуванні – неможливо, і кожний історичний період має свою об'єктивну логіку їх виникнення. Так, на сучасному етапі при оподаткуванні нерухомості загострилось протиріччя між принципом вигоди і принципом платоспроможності. Інтересам заможних платників податків найбільше відповідає податкова система, побудована згідно з вищезгаданим принципом вигоди, тоді як інтересам малозабезпечених громадян – податкова система, побудована згідно з принципом платоспроможності. Ця розбіжність стала однією з причин кризи саме місцевих фінансів у розвинутих країнах, пов'язаної з переїздом заможних громадян на постійне місце проживання у приміські зони великих міст і утворення там спец поселень для «багатих».

Таким чином, економічні аспекти оподаткування в наш час неможливо відокремити від соціальних. Саме на політичній компоненті принципу еквівалентності наголошував ще сам К.Віксель, який на початку ХХ ст. і обґрунтував цей принцип. В умовах демократичного суспільства, на його думку, реалізація принципу еквівалентності можлива лише при одностайному ухваленні рішень відкритими народними зборами або репрезентативним парламентом. Саме правило одностайності дозволяє контролювати „тиранію випадкової більшості”. В усіх інших випадках, на думку прихильників інституціональної теорії, виникає зниження індивідуальної корисності як ефект викривлення оптимального вибору платника під впливом оподаткування. Відбувається це внаслідок колективного ухвалення рішень про надання суспільних благ (незбігу індивідуального і колективного вибору).

Усі інші правила, крім одностайності, призводять до того, що для певної частини платників колективне рішення щодо кількості суспільних благ і податків відрізняється від їх власного рішення. Внаслідок цього податковий тягар в інституціональній теорії розглядається незалежно від дотримання принципу еквівалентності податків і суспільних благ, тобто як такий, що є неминучим наслідком оподаткування в умовах прийняття колективних рішень не за правилом одностайності.

У свою чергу, ефект викривлення оптимального вибору платника є сумою двох ефектів: прямого зменшення корисності внаслідок споживання „антиблага” (блага, що не відповідає індивідуальному вибору платника) і результату нераціонального використання коштів державою. Те, що вироблені суспільні блага, не відповідають перевагам споживачів, знов таки пов'язано з особливостями ухвалення фіскальних рішень в умовах представницької демократії. В умовах, коли рішення приймаються виборними представниками платників податків, не можливе ухвалення

рішень не лише в інтересах усіх платників, а й не завжди можливе їх ухвалення в інтересах більшості. За певних умов політики можуть не враховувати інтереси багатьох груп виборців, зосереджуючи свою діяльність на досягненні інтересів найбільш впливових груп, лобіювання інтересів яких дозволить максимізувати і їх власну вигоду.

Випадки такої розбіжності між приватним і соціальним співвідношеннями витрати/вигоди розглядаються теорією прав власності. Вона вивчає людину, діючою в обмеженнях, що накладають на неї реальні інститути. Згідно цієї теорії, побічними наслідками будь-якої діяльності індивідів є наслідки, які дістаються не самому індивіду, а стосуються якихось сторонніх, третіх осіб. Подібні ситуації виникають, коли індивіди при прийнятті рішень не рахуються з наслідками своїх дій для оточуючих. Таким зовнішнім (екстернальним) ефектам і присвячена теорема Р. Коуза, якою він заперечив необхідність державного втручання для подолання зовнішніх ефектів і довів, що за певних умов ринок здатний сам справлятися з екстерналіями. Теорема виконується за двох умов: повної специфікації прав власності та нульових трансакційних витратах, під якими розуміються витрати, пов'язані з пошуком інформації, веденням переговорів, оформленням договорів тощо. Таким чином, приватні права можуть бути корисні для суспільства, бо вони спонукають індивідів брати до уваги соціальні витрати. Тому головною причиною екстерналій виявляється не надмірний, а недостатній розвиток приватної власності, як підкреслюють А.Алчян і Г.Демсец. На основі теореми Р. Коуза фінансисти дійшли висновку щодо об'єктивної можливості застосування принципу однастайності в процесі голосування тільки в малих групах - на рівні невеликих територіальних колективів.

Ці сучасні світові течії економічної науки мають враховуватися при обґрунтуванні напрямів підвищення ефективності державного управління, однак, як довів 20-річний досвід реформ, державне управління в сфері економічних процесів ніколи не дасть ефекту, якщо не буде враховувати у повному обсязі національні реалії, в даному випадку, постсоціалістичний територіальний розвиток України. В результаті реформ Україна має вкрай неоднорідний соціально - економічний простір з яскраво вираженими регіональними диспропорціями соціально - економічних явищ. Це пояснюється тим, що Україна фактично взагалі не маючи власної економічної системи – її економіка була лише однією зі складових загального єдиного народногосподарського комплексу СРСР, мала зробити подвійний перехід - сформувати ринкову систему в умовах вже сформованого раніше індустріального суспільства, і замінити планові зв'язки ринковими. Як наслідок, структура ринкової трансформації України містить три головних трансформаційні потоки[14]:

- 1) етап первісного нагромадження капіталу;
- 2) етап переструктурування економіки відповідно до нових закономірностей її функціонування;

3) етап соціалізації економіки, тобто здійснення таких заходів, які мають знизити напруження в суспільстві, що було породжено попередніми двома потоками.

У відповідності з цими трансформаціями становлення незалежної України пройшло період тривалої загальноекономічної кризи (1991-1999рр.), період економічного зростання (2000-2004рр.) та період економічного розвитку (з 2004 р. і донині). Непослідовні та непродумані реформи на початку 1990-х років загнали Україну у соціально-економічну кризу і призвели до значних регіональних перекосів, які з часом перетворилися вже у суттєві регіональні диспропорції. Про стан міжрегіональної економічної та соціальної диференціації свідчать такі показники: згідно обсягам ВДВ на одну особу у 2001 році співвідношення між регіонами досягало 5,9 раз.

Особливо високими темпами прогресує кризова ситуація по периферійних районах, в яких значна частина малих поселень втратила назавжди свій репродуктивний потенціал. Відбувається руйнація поселенської мережі, погіршується її структурне співвідношення, втрачається функціональна приналежність малих населених пунктів. Внаслідок подальшого ускладнення демографічної кризи, яка супроводжується зменшенням людності сіл, за 2000-2009 рр. поселенська мережа втратила 147 населених пунктів, близько однієї третини їх сьогодні перебуває за межею самовідтворення [3, с.255]. До того ж і погіршення стану екологічної сфери набуло катастрофічних масштабів. В Україні близько 15% території з населенням понад 10 млн. осіб знаходиться в критичному екологічному стані, а майже 1,7% є зоною екологічного лиха.

Така неоднорідність соціально – економічного простору України становить реальну загрозу економічній стабільності країни, а подальше загострення асиметрії збільшує ризик виникнення регіональних криз і загрожує цілісності українського суспільства. Неодноразово на державному рівні здійснювалися спроби запровадити політику вирівнювання диспропорцій регіонального розвитку. Це і закони України «Про стимулювання розвитку регіонів», «Про загальні засади створення і функціонування спец (вільних) економічних зон», Постанова КМУ «Про затвердження державної стратегії регіонального розвитку на період до 2015 року». Однак, незважаючи на ці заходи, тенденції динаміки більшості статистичних показників свідчать про наростання явищ регіональної асиметрії [6,с.197-198]. Запроваджений Податковим кодексом податок на нерухомість теж не враховує цих проблем, оскільки позбавлений регіональної конкретики.

З точки зору наукової регіоналістики в Україні постала нагальна необхідність перегляду всіх базових засад територіального управління соціально – економічним розвитком і розробки нових методичних підходів до формування принципів, функцій, форм і інструментів державного його регулювання. Як доведено, успішне здійснення соціально – економічних перетворень в Україні значною мірою залежить

від раціонального поєднання загальнодержавних інтересів з інтересами регіонів. Тому основою наукових пошуків має стати вдосконалення фінансово-економічних стосунків у вертикалі „регіон-держава” і узгодження загальнодержавних пріоритетів з особливостями конкретних регіонів. Саме на такому науковому підґрунті має базуватися концептуальна модель управління оподаткуванням нерухомості, як дієвого фінансово-економічного механізму сприяння вирівнюванню асиметричного розвитку регіонів.

Ідейним стрижнем такої моделі, як на наш погляд, має бути не тільки перерозподіл фіскального тягаря на найбільш заможні верстви населення для забезпечення принципу справедливості на рівні індивідів, а й урахування регіональних диспропорцій економічного розвитку для реалізації принципу справедливості на рівні територіальних громад. Звідси випливає необхідність розробки диференційованого податкового інструментарію, адаптованого до українських реалій регіонального розвитку. Практичною основою для такої моделі може слугувати податковий потенціал з податку на нерухомість, тобто податкові можливості регіонів. ПП території – це реальний обсяг податків, зборів та інших обов’язкових платежів, що може акумулювати регіон під час використання своїх ресурсів за умов діючого податкового законодавства. Як складна декількарівнева система ПП складається з трьох підсистем: реалізованого, наявного, але не реалізованого, і прогнозованого. На поточний момент можна говорити лише про прогнозований ПП. Згідно нього всі території можуть бути згруповані у такі кластери:

- А.** База оподаткування практично відсутня;
- В.** База оподаткування незначна;
- С.** База оподаткування середня;
- Д.** База оподаткування значна;
- Е.** Мегаліси.

Для кожного кластера має бути застосований найбільш оптимальний інструментарій управління оподаткуванням нерухомості, з врахуванням новітніх наукових підходів до принципу вигоди і адаптацією того зарубіжного досвіду, який оптимально сприятиме розвитку території як самостійного господарюючого суб’єкта в рамках єдиної загальнонаціональної системи, а саме:

Для кластера А.

В цих регіонах, особливо у сільській місцевості, податок на нерухоме майно не може бути введений, оскільки немає об’єктів оподаткування (або населення неспроможне його сплачувати). Це означає, що місцеві органи влади не одержать у своє розпорядження нових додаткових фін джерел і ці регіони залишаються повністю дотаційними щодо своїх видатків.

В якості інструментів, за допомогою яких органи місцевого самоврядування в цих умовах могли б проводити нову податкову політику, необхідно надати їм право щодо запровадження на власній

території своїх податкових пільг і канікул, оскільки визначальним ресурсом міжрегіонального вирівнювання для таких територій є активізація власного майнового потенціалу.

Для кластера В.

В цих регіонах база нерухомості незначна і належить вона, як правило, маєтним особам. Тому найбільш оптимальним у цьому випадку буде залучення досвіду тих країн, де цей податок є розкладним, зокрема США. Для цього необхідно дати місцевій владі повноваження встановлювати ставку податку на нерухомість, виходячи з передбачуваних місцевих витрат і величини наявної бази оподаткування. Тобто міста (села, селища) визначають сферу витрат на наступний рік, і підраховують рівень доходу від місцевих податків і зборів без податку на нерухомість. Після цього прогнозовані доходи віднімаються від очікуваних витрат і різниця буде сумою доходу, яку необхідно одержати від податку на нерухомість. Ця сума ділиться на оцінку вартість нерухомості, яка підлягає оподаткуванню.

Оскільки саме заможні платники податків будуть впливати на вибір сфери запланованих місцевих витрат, то побудована за розкладним принципом податкова система буде найбільш повно відповідати принципу вигоди платників. Через інфраструктуру, що поступово буде вдосконалюватися в такий спосіб, отримувати вигоду будуть і незаможні мешканці.

Дотації на соціальні витрати з боку держави повністю зберігаються.

Для кластера С.

В регіонах, де база оподаткування середня, ефект викривлення оптимального вибору платника під впливом оподаткування буде мінімальний. Це відбуватиметься тому, що саме в малих групах - на рівні невеликих територіальних колективів, можна досягти ухвалення податково-бюджетних рішень на засадах одностайності і проконтролювати „тиранію випадкової більшості”. Принципова згода на рівні громади стосовно глобальних цілей, забезпечить одностайне (майже) ухвалення і фіскальних рішень. Це буде гарантувати те, що вироблені суспільні блага відповідатимуть перевагам споживачів.

При цьому найбільш повно будуть виконуватися і умови теореми Коуза: повна специфікація прав власності та нульові трансакційні витрати, які на рівні малих територій будуть мінімальні.

Надходження від податку на нерухомість буде з часом використовуватися для фінансування власних видаткових повноважень, створення реального поля комунальної власності в соціальному середовищі територій, тобто буде поступово мінімізуватися необхідність державного втручання для подолання зовнішніх ефектів.

Для кластера D.

Території зі значною базою (і вище) із запровадженням податку на нерухомість спроможні будуть за рахунок власних доходів вирішувати свої соціально-економічні проблеми самостійно, тобто вони зможуть

привести видатки місцевих бюджетів у відповідність з реальними можливостями їх фінансування. Саме вони стануть вирішальним фактором забезпечення стабілізації регіональної ситуації у країні, оскільки процес ефективного формування місцевих фінансів поступово перетворить ці територіальні громади з дотаційних, на прибуткові.

Тому відносно них кардинально має змінитися роль держави – вона стане їх інвестиційним партнером, підтримуючи ті регіональні ініціативи, що мають загальнодержавне значення. Комунальна власність територіальних громад, як органічне поєднання із державною і приватною, на ділі буде реалізувати принцип державно-приватного партнерства. Саме в цих регіонах буде оптимально спрацьовувати і принцип „фарбованих коштів”, що покращить систему суспільного контролю.

Однак, процесу прийняття рішень щодо розпорядження місцевими фінансами буде властива безкомпромісна боротьба різних владних груп і, як зазначив М. Олсон [4], це буде сприяти організації невеликих згуртованих груп, що прагнуть до перерозподілу прав у своїх інтересах. Щоб запобігти цьому необхідно у роботу органів місцевого самоврядування цих територій запроваджувати менеджмент на основі цілей та контрольних індикаторів для підсилення їх підзвітності своїм виборцям.

Для кластера Е.

Реалізація принципу еквівалентності, за К.Вікселем, можлива лише при прийнятті рішень за правилом одностайності, яке дозволить контролювати „тиранію випадкової більшості”. Однак, для мегаполісів не можливе ухвалення рішень не лише в інтересах усіх платників, а й не завжди можливе їх ухвалення в інтересах більшості. Таким чином, саме тут ефект викривлення буде спрацьовувати абсолютно.

Тому надходження від податку на нерухомість в мегаполісах мають розподілятися між державним і місцевим рівнями. Головним чином, податок на нерухомість тут має носити загальнодержавний характер і лише в обсягах, необхідних для вирішення глобальних проблем міста, надходження від нього мають залишатися у розпорядженні органів місцевого самоврядування. Кошти, передані мегаполісами до державного бюджету, мають бути у вигляді дотацій вирівнювання надаватися територіям типу А, дотацій розвитку - територіям типу В і цільових дотацій - територіям типу С.

Однак за браком необхідних статистичних даних запропонована модель може бути сформована лише на концептуальному рівні з окресленням тільки головних акцентів. Для розробки такої моделі найпоширеніший для дослідження соціально - економічного розвитку регіонів метод рангів – недостатній, а існуючі стратифікаційні технології прогнозування розподілу доходів і витрат населення регіону - морально застаріли. Європейські методи оцінки добробуту населення на основі

обстеження бюджетів домогосподарств в українській практиці, на жаль, дають велику похибку обчислення.

Тому конкретизація кількісних параметрів моделі можлива лише після накопичення статистичних даних щодо реальних надходжень від податку на нерухомість, адже прогнозований податковий потенціал регіонів скоріш за все не співпаде з реалізованим. На сьогодні в Україні саме маєтні громадяни найбільше приховують свої доходи та уникають оподаткування, а податок на нерухомість головним чином стосується саме заможних верств населення [7, с 39].

У цьому розрізі, запровадження податок на нерухомість у формі, що запропонована у Податковому кодексі, може розглядатися лише як інституційний експеримент (за визначенням В.М.Полтеровича) [10], тобто як початковий етап, результати якого і дадуть можливість виділення класифікаційних критеріїв для обґрунтування запропонованої кластеризації, що стане базисом для практичної формалізації всієї моделі. Запровадження моделі необхідно починати з локальних експериментів, коригуючи методики і мінімізуючи негативні результати, з поступовим поширенням моделі до загальнодержавних масштабів, з метою запобігання непередбачуваних наслідків для загальнонаціональної системи в цілому.

Висновки. Як показав 20-річний досвід реформ, державне управління в сфері економічних процесів ніколи не дасть ефекту, якщо не буде виходити з об'єктивних закономірностей функціонування національної економіки. В Україні, з її диспропорціями регіонального розвитку, успішне здійснення соціально – економічних перетворень значною мірою буде залежати від раціонального поєднання загальнодержавних інтересів з інтересами регіонів. З метою пошуку оптимального варіанту розвитку тер систем як самостійних господарюючих суб'єктів в рамках єдиної загальнонаціональної системи у статті запропонована концептуальна модель управління оподаткуванням нерухомості. В її основі лежить диференційований за регіональними ознаками підхід до побудови податку на майно, як дієвого фінансово – економічного механізму забезпечення вирівнювання і збалансованого розвитку регіонів.

Використані джерела інформації:

1. Бережна А. Ю. Податок на нерухомість як потенційне джерело формування місцевих бюджетів / А. Ю. Бережна // Науковий вісник будівництва. – 2006. – № 35. – С. 294–303.
2. Вишневський В. П. Оподаткування нерухомості: теорія та зарубіжний досвід /
3. В. П. Вишневський, В. Д. Чекіна // Фінанси України. – 2007. – № 11. – С. 43–52.
4. Збарський В.К., Канінський М.П. Розвиток соціальної інфраструктури села та сільських територій. Продуктивні сили і рег політика: зб. наук.пр.: у 2 ч./ РВПС України НАН України. – К.: РВПС України НАН України, 2010. – Ч. 1.- 288 с. (253-258).
5. Капелюшников Р.И Экономическая теория прав собственности (методология, основные понятия, круг проблем) Москва, 1990 Академия наук СССР Режим доступа : / http://libertarium.ru/l_lib_propkapel

6. Криницький І. Є. Правове регулювання оподаткування майна : автореф. дис. канд. юрид.наук: 12.00.07 / І. Є. Криницький; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. – Х., 2001. – 20 с.
7. Медведєв Д.М. Неоднорідність соц-ек розвитку регіонів та оцінка її динаміки.
8. Управление экономикой переходного периода: Сб.науч.тр. – Вып 1 /НАН Украины. Ин-т экономики пром-сти. – Донецк, 2008. – 394 с. (196-202)
9. Мельник В. Фіскальна ефективність податку з доходів фізичних осіб в Україні: можливості зростання. /Фінанси України. - № 12. - 2007.- с.38-49.
10. Податкова політика України: стан, проблеми та перспективи: монографія/ П.В.Мельник, Л.Л.Тарангул, З.С.Варналій та ін.; за ред.З.С.Варналія. – К.: Знання України, 2008. – 675 с
11. Податковий кодекс України від 02.12.10 № 2755-VI (із змінами, внесеними Законом України від 20 вересня 2011 року N 3741-VI) Режим доступу : / <http://www.sta.gov.ua/control/uk/publish>
12. Полтерович В. Институциональные ловушки – результат неверной стратегии реформ. / В.М. Полтерович.–Режим доступу : http://members.tripod.com/VM_Polterovich/2-Polterovich.pdf
13. Соколовська А. М. Основи теорії податків: навч. посіб. / А. М. Соколовська. – К. : Кондор, 2010. – 326 с.
14. Соколовська А. М. Податкова система держави: теорія та практика становлення: Автореф. дис... д-ра екон. наук: 08.04.01 / А.М. Соколовська; Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. – К., 2002. – 32 с. – укр.
15. Токар В.В. Інституційно-правовий базис фіскальної моделі мобілізаційно-інноваційного розвитку України : монографія / Токар В. В., Хорошаєв Є. С. ; ДВНЗ Нац. авіац. ун-т. - К. : НАУ, 2010. - 386 с.
16. Щербинина Ю. Про тип сучасної економічної системи України./ Вісник Університету банківської справи Національного банку України № 1 (7) березень 2010 Режим доступу : http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/VUbsNbU/2010_1/VUBSNBU7_

Рецензент: Рижих В.М., д.держ.упр., професор.

УДК 614.2:353.007.7

Кац Д.Г.,

начальник відділу кадрів навчальних закладів,
та організаційної роботи Головного управління
культури виконавчого органу Київської міської
ради (Київської міської державної адміністрації),
аспірант Національної Академії державного управління

УСПІШНІСТЬ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ У СИСТЕМІ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

У статті висвітлюються основні проблеми реалізації механізму ефективної сучасної інноваційної моделі державної кадрової політики та розглядаються основні критерії й показники успішності діяльності службовця органу місцевого самоврядування, що необхідні для впровадження нових та сучасних методів оцінки та підвищення кваліфікаційного рівня кадрів у системі органів місцевого самоврядування.