

УДК 332.628

АНАЛІЗ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ЩОДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ З МЕТОЮ ОПОДАТКУВАННЯ

А.О. Кошель

кандидат економічних наук, докторант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Проведено аналіз існуючих європейських та інших міжнародних стандартів оцінки нерухомого майна. Наведено класифікацію стандартів оцінки нерухомого майна за їх критеріями та видами. Представлено стандартизовані етапи масової оцінки на підставі провідного досвіду країн світу.

Ключові слова: оцінка земель, стандарти оцінки, міжнародна стандартизація, вартість, класифікація.

У міру розвитку оцінювальної діяльності в різних країнах все очевиднішою стає необхідність визначення загальних принципів і підходів до оцінки, правил оформлення відносин між оцінювачем і замовником, оцінювачем і колегами. Оцінка майна є порівняно новою сферою діяльності не тільки для країн з перехідною економікою, а й для розвинутих країн, тому перші стандарти професійної діяльності були розроблені лише в 60–70-х роках ХХ ст.

Для сучасних умов проведення оцінки земель в Україні надзвичайної актуальності набувають процеси приведення національних стандартів до міжнародних норм та правил стандартизації в контексті євроінтеграції.

Питаннями дослідження стандартизації оцінки земель та іншого нерухомого майна займалися багато вчених, зокрема Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, О.П. Канащ, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, Т.О. Осташко, Ю.М. Палеха, М.А. Хвесик та багато ін. Але приведення існуючих стандартів оцінки земель до міжнародних умов та європейської практики потребує подальших досліджень.

Тому ми поставили за мету проаналізувати існуючі європейські та інші міжнародні стандарти оцінки нерухомого майна; згрупувати та класифікувати стандарти оцінки нерухомого майна за їх критеріями та видами. Проаналізувати та узагальнити стандартизовані етапи масової оцінки на підставі провідного досвіду країн світу.

Оцінка земель та нерухомого майна є порівняно новою сферою діяльності в нових незалежних державах. У міру формування ринку нерухомості та його інфраструктури, з'явилася потреба поділу різних видів вартості майна для різних цілей, що зумовило необхідність створення відповідної теоретичної, правової та нормативної основи оцінювальної діяльності.

Одним з напрямів розвитку такої діяльності є оцінка земель для оподаткування, що відповідає інтересам держави зі створення системи справедливого оподаткування майна. Багато європейських країн останнім часом здійснюють реформи системи оподаткування нерухомого майна, основною тенденцією розвитку яких є перехід на ринкову вартість нерухомості як основу визначення суми податку, що підлягає сплаті.

Світова спільнота розглядає стандарти як інструмент, що забезпечує не тільки технічні, а й соціальні, інформаційні та організаційні зв'язки по всьому ланцюжку просування продукції й послуг від постачальників до споживачів, а також на всіх етапах життєвого циклу продукції й послуг. Стандартами є «... не тільки правила, тобто опис (процедури) процесів діяльності людей, а й сукупність вимог до цих процесів» [1].

Визначаючи поняття стандартів, необхідно, на нашу думку, усвідомити також, що стандарти в правовому плані є сукупністю добровільного дотримання вимог до здійснення будь-якого процесу, в той час як у масовій свідомості вони є обов'язковою інструкцією по виконанню будь-яких робіт, виробництва продукції або надання послуг.

У різних країнах існують принципові розбіжності з приводу обов'язковості застосування стандартів оцінки. У деяких з них стандарти оформлені як нормативні акти і є обов'язковими для застосування всіма оцінювачами. В інших країнах стандарти оцінки розробляються професійними громадськими організаціями і є обов'язковими для застосування тільки членами цих організацій.

Розрізняють декілька типів стандартів оціночної діяльності (табл. 1).

Державні стандарти найчастіше стосуються визначень і процесу оцінки. Їх розроб-

Класифікація стандартів за критеріями та видами

Критерії класифікації	Види стандартів				
Сфера застосування	Державні	Стандарти громадських організацій	Стандарти підприємств і оцінювальних компаній	Особисті професійні стандарти оцінювачів	–
Територіальний вплив	Регіональні	Національні	Європейські	Американські	Міжнародні
Зміст	Поведінкові (поведінка, дисципліна)	Визначальні (термінологія, визначення, види вартості)	Технічні (методи і техніка оцінки)	Опис процесу та етапів оцінки	За видами об'єктів оцінки та інші

Джерело: авторська розробка за даними [1].

ляють, в основному в країнах, де правила й підходи до ринкової оцінки впроваджувалися швидкими темпами, експортувалися проектами технічної допомоги й досі є ще до кінця незрозумілі місцевим фахівцям. Для впровадження єдиної методологічної бази оцінювання та рівнозначного розуміння основних категорій і понять оцінювальної діяльності, необхідно розробити державні стандарти. Аналіз державних стандартів країн СНД показує, що вони містять лише основні визначення теорії оцінювання і опис підходів до його проведення. Складність цих документів невелика, оскільки вони мають бути зрозумілі всім фахівцям-оцінювачам. Вибір того чи іншого методу, методики, техніки оцінки є прерогативою оцінювача і в стандартах це не розглядається.

Поведінка оцінювача, етика його взаємин з клієнтами й колегами, конфіденціальність і інші питання подібного роду належать більше до діяльності професійних організацій оцінювачів. Ці стандарти обов'язкові для застосування тільки членами організації оцінювачів, а для всіх інших оцінювачів вони є рекомендаційними. У багатьох розвинутих країнах державних стандартів оцінки немає, але стандарти, розроблені національними громадськими організаціями, обов'язкові для всіх оцінювачів країни (наприклад, стандарти Королівського інституту сертифікованих оцінювачів Великої Британії — RICS). Стандарти оцінювання, що розроблені громадськими організаціями оцінювачів, порівняно з державними стандартами, складені на вищому якісному рівні, в них докладніше викладено основи оцінювальної діяльності, термінологію та методи оцінювання, вони містять правила поведінки оцінювачів та алгоритм визначення вартості для різних цілей оцінювання і категорій об'єктів.

Удосконалення оцінювальної діяльності в країнах перехідної економіки, в тому числі і

в Україні, неможливе без вивчення провідного світового досвіду відображеного в міжнародних стандартах, розроблених громадськими організаціями оцінювачів різних країн і регіонів. Цей досвід особливо цікавий, оскільки розроблення національних стандартів у галузі оцінювання в Україні перебуває на етапі реформування. Є лише два національні стандарти — Національний стандарт № 1 і Національний стандарт № 2 [2].

З огляду на те, що всі міжнародні стандарти призначені для забезпечення єдиного розуміння всіма оцінювачами певних регіонів і країн основних понять, підходів і принципів оцінювання, головна увага в них приділяється загальним питанням. Таким чином, оцінювачам різних країн надається можливість самостійно визначати конкретні методи оцінки, як найкраще підходять для визначення ринкової або іншої вартості майна, виходячи з особливостей ринку нерухомості і традицій оцінювання в кожній країні.

Окремі специфічні напрями оцінювання, зокрема оцінка з метою оподаткування оподаткування, в складі міжнародних стандартів стали відображатися порівняно недавно. Звісно ж, цілком логічно, що такий стандарт вперше з'явився в складі USPAP, оскільки США є основоположником масової оцінки в новій історії.

У стандарті 6 USPAP «Масова оцінка, розвиток і звітність» розглядаються методи масової оцінки рухомого і нерухомого майна. На наш погляд, концепція цього стандарту надто раціональна. Стандарт носить загальний характер, оскільки він розглядає масова оцінка не тільки нерухомого, а й рухомого майна, причому незалежно від мети та напряму використання цієї оцінки. Стандарт націлений на важливі аспекти отримання достовірних результатів аналізу, формування конкретних

думок і висновків про масову оцінку майна. У той же час зміст розглянутого стандарту досить докладно відображає специфіку процесу масової оцінки, характеристику його етапів і рекомендації щодо подальшого розвитку. На відміну від Міжнародного стандарту оцінки (практичного керівництва МР 13), американський стандарт видається досить детальним, орієнтованим більше на техніку виконання.

У загальній частині стандарту вказується, що масова оцінка може бути виконана за допомогою комп'ютерів або без них. Масова оцінка вартості нерухомого майна, що виконується в цілях адвалорного оподаткування (ad valorem), відрізняється від масової оцінки для інших цілей, наприклад, вимогами щодо подання звіту про оцінку і відхиленнями від діючих нормативних і правових документів. Етапи масової оцінки представлені досить детально, з дотриманням технології виконання підготовчих робіт і безпосередньо оцінювання. Вони і включають:

- ідентифікацію об'єктів, що підлягають масовій оцінці;
- визначення розміру ринку, на якому перебувають оцінювані об'єкти;
- визначення характеристик (попиту та пропозиції), які впливають на формування вартості на цьому сегменті ринку;
- розроблення структури моделі, що відбиває взаємозв'язок характеристик, що впливають на вартість у конкретному сегменті ринку;
- калібрування оцінювальної моделі з метою встановлення впливу кожної з характеристик на ринкову вартість об'єкта;
- застосування висновків, зроблених за структурою моделі, до характеристик оцінюваного майна;
- аналіз результатів масової оцінки.

Стандарт не є документом, який підлягає обов'язковому застосуванню. Оскільки масова оцінка для цілей оподаткування викликає найбільший інтерес із боку держави та місцевих органів влади, то в кожному штаті США існує певне законодавство і нормативні документи, розпорядження яких можуть не збігатися з викладеними в стандарті, і в кожному конкретному випадку переважають правила оцінювання, встановлені місцевими законодавчими актами.

На відміну від американських стандартів, масова оцінка для цілей оподаткування стало предметом Міжнародних стандартів оцінки тільки в 2005 р. Практичний посібник МР 13 «Масова оцінка для цілей оподаткування» без доповнень і змін увійшов згодом до складу МСО 2007 р. Він слугує основою для розуміння визначених у світовій практиці методів масової оцінки

для цілей оподаткування нерухомості, заснованих на ринковій або іншій вартості. У стандарті розглядаються політичні, економічні, технічні передумови, необхідні для впровадження системи оподаткування нерухомого майна, заснованої на вартості об'єктів; етапи процесу масової оцінки; сфера застосування цієї оцінки. У Міжнародних стандартах оцінки особливу увагу акцентовано на тому, що масова оцінка не підпадає під дію національних та Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку. Процедура переоцінювання, яка проводиться з метою фінансової звітності, не пов'язана з масовою оцінкою з метою оподаткування нерухомого майна залежно від його вартості. У національному законодавстві та в нормативних документах з питань оподаткування нерухомого майна слід вказувати на особливості вартості, яка оцінена з метою оподаткування, порівняно з вартістю, оціненою для складання фінансової звітності.

Міжнародні стандарти оцінки на прикладі світової спільноти демонструють можливість і необхідність консолідації думок фахівців різних напрямів фінансового менеджменту, особливо оцінювачів та бухгалтерів.

Що стосується відображення масової оцінки або оцінювання з метою оподаткування в європейських стандартах оцінки, то доводиться констатувати, що стандарт у цій сфері діяльності ще не розроблений. Можливо, це пов'язано з великою різноманітністю податкових політик і підходів до оцінки оподатковуваної бази майна в Європі. Деякі європейські країни використовують ринкову вартість об'єктів нерухомого майна як основу оподаткування, проте більшість країн Європи застосовують інші основи оподаткування.

ВИСНОВКИ

Детальне вивчення оцінювачами та імплементація міжнародних стандартів оцінки до національного законодавства стає надзвичайно актуальним на нинішньому етапі, при переході до європейської інтегрованої економіки, особливо в умовах складної суспільно-політичної кризи в Україні. Усвідомлене застосування міжнародних стандартів оцінки з урахуванням особливостей оцінки земель та нерухомого майна з метою оподаткування в Україні дасть можливість створити ефективну систему масової оцінки нерухомого майна.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. 2014–2015 edition / The Appraisal Standards Board. The Appraisal Foundation. USA. [Електронне джерело]. — Режим доступу: <http://www.uspap.org>.

2. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». [Електронне джерело]. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua>.
3. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна». [Електронне джерело]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>.
4. Микерин Г.И. Эволюция научно-методологических основ экономических измерений — отражение в международных и европейских стандартах оценки. www.labrate.ru.
5. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». — 12.07.2001 № 2658-III. [Електронне джерело]. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua>.

УДК 332.628

МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ ПЛАТНОСТІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ СИСТЕМИ ОЦІНКИ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

І.О. Новаковська

кандидат економічних наук, доцент

Національний авіаційний університет

Викладено результати дослідження процесу формування та розвитку інституту плати за землю, здійснення нормативно грошової оцінки земель населених пунктів та обґрунтовано пропозиції щодо скасування індексації оцінки та внесення змін до чинного законодавства.

Ключові слова: *плата за землю, грошова оцінка земель, нормативи рентного доходу, індексація нормативної грошової оцінки земель, платність землекористування.*

Земельна реформа в Україні, що розпочалася 15 березня 1991 року, зумовила необхідність чіткої організації взаємовідносин між землекористувачем і власником землі, пов'язаних з уведенням земельних ділянок у ринковий обіг не лише як засобу виробництва, а й як просторового, територіального базису для його розміщення і розвитку та розселення населення. Визначення реальної, справедливої ціни землі становить найбільшу практичну складність, оскільки, крім важливого значення для регулювання економічних відносин у країні, ціна землі є й надзвичайно важливим чинником при здійсненні цивільно-правових угод, пов'язаних із землекористуванням.

Платність землекористування була запроваджена в 1992 р. з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, проведення земельної реформи, ведення кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, розвитку інфраструктури населених пунктів. Законом України «Про плату за землю» від 3 липня 1992 року встановлено ставки земельного податку за категоріями земель та порядок його обчислення і сплати; розмір, умови і строки внесення орендної плати, роз-

поділ та використання коштів від плати за землю [5].

Цей закон передбачав, що кошти від плати за землю повинні використовуватися виключно для таких цілей: фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів; ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель; створення земельного інноваційного фонду; відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості; економічного стимулювання власників землі і землекористувачів за поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів і продуктивності земель лісового фонду; надання пільгових кредитів, часткового погашення позичок та компенсації втрат доходів власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації земель, порушених не з їх вини; проведення земельної реформи, а також для земельно-господарського устрою, розробки містобудівної документації і розвитку інфраструктури населених пунктів [13].

Для централізованого виконання перелічених заходів і робіт 30% коштів від земельного податку, що надходили на рахунки місцевих бюджетів, мали централізуватися на спеціаль-