

ОЦІНКА НЕРУХОМОГО МАЙНА ДЛЯ ОПОДАТКУВАННЯ:

УДК 657.922

Олександр
ДРАПІКОВСЬКИЙ,
Грина ІВАНОВА

Центр організації
і економіки міського
землекористування

вiтчизняний досвiд

Оподаткування земель, іншої нерухомості і доходу від продажу (відчуження) нерухомого майна, а також виокремлення оцінки для оподаткування, передбачені Податковим кодексом України, зумовило необхідність переглянути і підкорегувати наукове і методичне забезпечення оціночних робіт.

Оцінка нерухомого майна для оподаткування має давню історію, практикується багатьма країнами світу, а сьогодні активно розвивається і в країнах СНД. Втім, доцільно ознайомитися не лише із закордонним досвідом. Наша держава допоки перебувала під імперською опікою Росії теж зробила перші кроки на стезі оцінки. Потреба в оцінюванні виникла під час здійснення земської реформи 1864 року, що передбачала зміну бази оподаткування, введення податку на майно громадян залежно від його доходності або цінності. Із затвердженням у 1870 році «Городового положення» оціночні роботи для цілей оподаткування нерухомого майна набувають регулярного і систематичного характеру.

Найбільш значущою серед них, на думку наших і зарубіжних авторів [1, 2, 3], була оцінка міського нерухомого майна Харкова 1892 року, аналізу організаційних і методичних основ якої присвячуємо цю статтю.

Це була друга оцінка нерухомого майна Харкова, здійснена відповідно до «Городового положення». Необхідність переоцінки зумовлена двома причинами.

Перша — усунути порушення принципу справедливості оподаткування, оскільки оцінку виконували декілька оціночних комісій у різний час — упродовж 1873-1874 років.

Друга — відобразити зміни в кількості і якості міського нерухомого майна, пов'язані з динамічним розвитком Харкова як адміністративного, наукового і промислового центру. Місто ставало важливим залізничним вузлом, були створені крупні промислові підприємства (заводи сільськогосподарських машин Мельгозе і Гельферих-саду, чавуноливарний і механічний завод Дітмара, друкарня Зільберга), вищий навчальний заклад — технологічний інститут. Такі зміни майже подвоїли чисельність населення (рис. 1).

Одночасно розширювалися межі міської забудови і змінювалася її якість. У місті з'явився водогін і конка [4].

Із розбудовою зростають ціни на нерухомість у всіх частинах міста. Якщо раніше в середньому тут на одне забудоване дворове місце припадало по 2,4 квартири, то в 1892 р. — по 3,5 квартири, а в центральній частині — 5 квартир [5, 53].

З початку передбачалося — нова оцінка буде проводитися одночасно за єдиним планом з виробленням певних норм вартості і дохідності для різних частин міста. З цією метою з гласних Думи була обрана спеціальна комісія під головуванням ректора Імператорського харківського університету, доктора фінансового права професора М.М. Алексієнка. Ця комісія розробила способи визначення чистої дохідності нерухомого майна і правила проведення його перепису.

Виконання робіт покладалося на спеціально створене міське статистичне бюро, яке мало зібрати необхідні відомості про всі домоволодіння і квартири Харкова із зазначенням їх розмірів. Діяльність бюро контролював сформований Думою наглядовий комітет. Методична робота з організації перепису (підготовка інструкцій, формулярів перепису, аналітичних таблиць і картографічного матеріалу) була покладена на статистику від міської управи О.О. Русова.

Всю міську нерухомість поділили на такі види:

- житлові споруди з теплими і холодними приміщеннями;
- теплі і холодні торгові приміщення;

- фабрики і промислові об'єкти;
- промислові сади, що приносять дохід;
- склади;
- гостині й інші промислові двори;
- городи, поля, сінокоси, пасовища;
- незабудовані двори.

За облікову одиницю слугувала садиба або дворове місце. Її було легко ідентифікувати, оскільки відповідала адресній (поліцейській) нумерації, іпотечним і страховим актам.

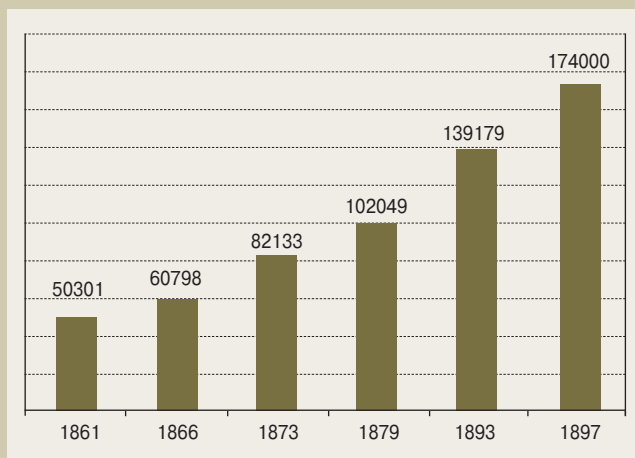
За одиницю вимірювання земельних ділянок був прийнятий квадратний сажень, а будівель — кубічний¹. До цих одиниць приводилися всі дані про валовий дохід. Для розподілу оціночних ознак дохідності бралася до уваги значення місцевості, де розташовано нерухоме майно, й особливості того роду і виду, до якого воно відноситься. Середні розміри валового доходу для кожної місцевості, віднесені до прийнятої одиниці вимірювання, за вирахуванням середніх розмірів витрат, давали середню чисту дохідоспроможність майна різних категорій в певній місцевості міста. Вона розповсюджувалася і на ті види нерухомого майна цієї місцевості, що не мали дохідності відповідної дійсності.

До витрат на утримання майна в місті були віднесені витрати домовласника на:

- очищення димарів;
- очищення відхожих місць, смітєвих ям, ретирад, тротуарів від сміття і снігу;
- утримання двірника і нічного сторожа;
- страхування, сплату податків і зборів;
- ремонт тротуарів, огорож і будівель.

Рис. 1

ДИНАМІКА ЧИСЕЛЬНОСТІ НАСЕЛЕННЯ ХАРКОВА В ДРУГІЙ ПОЛОВИНІ ХІХ СТОЛІТТЯ



¹ Сажень — 2,13360 м; квадратний сажень — 4,55224 кв. м; кубічний сажень — 9, 7126 куб. м.

При цьому капітальна перебудова споруди, що передбачала необхідність спеціального дозволу міської управи, не включалася до складу витрат, оскільки за ремонт визнавалися тільки щорічні витрати, що не змінювали склад і характер майна.

Зазначимо, що загальна сума витрат на утримання будівель і подвір'я, виражена у відсотках до валового доходу, дала різні значення залежно від матеріалу будівель і їх призначення. Так, витрати на утримання холодних торгових приміщень в кам'яних будинках становили лише 10% валового доходу, в житлових кам'яних — 25%, а в житлових дерев'яних — 50% валового доходу при середньому значенні 37,5%.

Розподіл витрат за їх призначенням мали такі результати: на очищення димарів і розчищення снігу — 8,4% загальної суми витрат, на знешкодження нечистот — 13,7%, на сторожів і двірників — 23,1%, на ремонт будівель, огорожі і тротуарів — 54,8%.

Недоїмка певної частки від простою квартир була розрахована для кожної частини міста (місцевості) і для приміщень різного призначення на основі процентного відношення кількості незайнятих приміщень під час їх перепису. Показник втрат від простою, що становив 13,7% валового доходу, згодом був зменшений до 6-10 % — залежно від місця розташування і складу майна у зв'язку з тим, що перепис проводився влітку, коли багато квартирантів виїхали на дачі, до Криму та до інших місць відпочинку.

Оціночна комісія збільшила також знижку визначеного відсотка для різних класів нерухомості на витрати з їх страхування і на сплату різних податків і зборів.

Класифікація домоволодінь була здійснена залежно від кількості кімнат і кубічних сажнів теплих приміщень, що перебували у відносно сталій пропорції з іншими приміщеннями (сараями, стайнями, льогами, клунями, коморами тощо). Загалом встановили 12 класів домоволодінь, для яких була визначена закономірність зростання показників плати за наймання як за всі приміщення, так і за одну кімнату. В середньому домоволодіння міста забезпечувало 694 крб річного доходу. Частина домоволодінь — 23,2 % забезпечувала дохід вище середнього. Найвищу плату з розрахунку на 1 куб. сажень — 8,7-9,6 руб мали домоволодіння середніх розмірів — від 28 до 375 куб. Для дрібних — від 3 до 15 куб. сажнів і великих — від 600 до 1300 куб. сажнів — вона була навіть дещо нижче — 7,7-8,2 крб, що відобразило пріоритетну шкалу споживачів. Було також встановлено, що питома дохідність теплих приміщень зростає зі збільшенням висоти стелі до 5,5-6 аршинів², після чого вона починає зменшуватися.

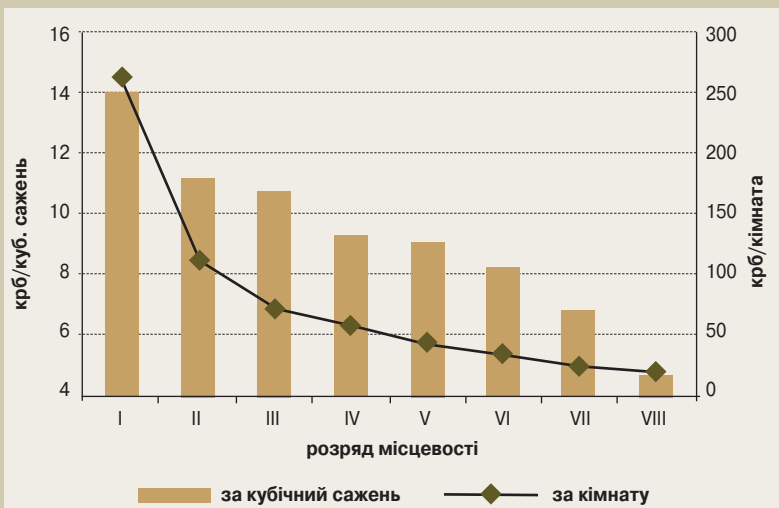
Інші ознаки: призначення приміщень (для житла, торгівлі, для роботи під час служби або промислу), а також місце розташування в плані міста, — хоча і визначалися як другорядні, проте слугували для встановлення типових груп і відхилень. Зокрема, було прийнято рішення розглядати цінність і дохідність майна не в розрізі поліцейських ділянок, а по районах, залежно від їх віддаленості від центру міста.

При проведенні оцінки всю територію міста поділили на 54 райони, для кожного з яких розраховали середні розміри приміщень за кількістю кімнат, їх кубатурі і розміру середньої кімнати. Зокрема, в центрі міста середній розмір одного приміщення становив 74 куб. сажнів, середня кімната — 30 куб. сажнів, а середня річна плата за наймання однієї кімнати — 335 крб, водночас на околицях ці показники становили відповідно 5 куб. сажнів, 3 куб. сажні і 16 крб.

Залежно від середніх розмірів річної плати за наймання однієї кімнати райони були об'єднанні у вісім розрядів місцевостей, в межах яких плата за кімнату змінювалася від

Рис. 2

**РОЗМІР РІЧНОЇ ПЛАТИ ЗА НАЙМАННЯ КВАРТИР
ЗАЛЕЖНО ВІД РОЗРЯДУ МІСЦЕВОСТІ ХАРКОВА**



² Аршин — 0,7112 м.

Рис. 3

ОЦІНОЧНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА ХАРКОВА

ОЛЕКСАНДР ОЛЕКСАНДРОВИЧ РУСОВ
(7.02.1847 - 8.10.1915)

262 крб до 19,2 крб при середньому значенні 56,5 крб, а з розрахунку на кубічний сажень — від 14 крб до 4,7 крб при середньому значенні 9,9 крб (рис. 2).

Крім того, для кожного розряду було встановлене характерне співвідношення між функціональним використанням міських земель. Так, для місцевості першого розряду на торговельну функцію припадало 53,5% всіх приміщень, чисто житлових — 41,2%, залишок — змішаного використання. Для місцевості другого розряду на торговельну функцію припадало вже 28%, а на житлову — 50%. У місцевості третього розряду торгових приміщень було лише 9,5%, в той час, як житлові приміщення становили 70,5%. В місцевості 5-8 розрядів торговельна функція становила майже 1%, а житлова — 91-95% всіх приміщень.

Типові ознаки, в основу яких були покладені виявлені закономірності, дозволили встановити характерну для ступеня цінності нерухомості пояси́сть — центр, прилегла до нього смуга і околиці, — яка майже відповідала історичному розширенню міської забудови.

До центру (або до першої смуги згідно з термінологією Оціночної комісії) була віднесена місцевість, що простягається від Театральної площі до кафедрального Успенського собору й університету, тобто територію міста середини XVII століття.

Друга смуга, що оточує центр, складалася з чотирьох місцевостей і обмежувалася міською смугою 1822 року, виходячи за її межі на півночі вздовж вул. Сумської, на заході — вздовж вул. Катеринославської і на сході вздовж вулиць Старомосковської і Кінної до Кінного базару.

До третьої смуги віднесено більш віддалені від центру три оціночні місцевості на околицях міста.

Загалом сума чистої дохідності харківської нерухомості становила 2 310 701 крб. За цим показником, зазначає О. Русов [5, 56], Харків прирівнювався до міст Франції та Німеччини, що мали такий же розмір.

Оцінка нерухомого майна Харкова 1892 року — помітна подія у розвитку оціночної сфери. Її відрізняла не тільки повнота і точність вихідного статистичного матеріалу, що не мали аналогів, а й нова методологія, що встановила основоположні принципи оцінки міської нерухомості: територіально-функціональну стратифікацію майна та оціночне зонування за рівнем його дохідності.

Фактично харківська практика визначила весь подальший розвиток оцінки міської нерухомості в дореволюційній Росії. Наступні оціночні роботи лише деталізували застосовані у Харкові методологічні прийоми. Можна стверджувати, що саме з цієї роботи оцінка міської нерухомості починається як окрема наука, що має свій об'єкт, предмет і метод дослідження.

Відзначаючи новаторський характер цієї роботи, не можна оминати роль одного з її керівників і безпосереднього учасника досліджень Олександра Олександровича Русова, статистика від міської управи.

У біографічній і енциклопедичній літературі Олександра Русова позиціонують перш за все як етнографа, фольклориста і громадського діяча [6, 7, 8, 9]. І це не безпідставно — він насправді активно

займався вивченням побуту і культури українців. Він причетний до складання словника української мови, до видання двотомного «Кобзаря» Тараса Шевченка, а за роботу «Остап Вересай, один з останніх кобзарів малоросійських» навіть премійований Імператорським російським географічним товариством.

Русов активний член, а потім один з керівників київської Старої громади — впливової демократичної організації, що об'єднувала науково-творчу інтелігенцію з національно-патріотичними поглядами. Він активний учасник створення Південно-західного відділення Імператорського російського географічного товариства, діяльність якого була спрямована на всебічне наукове вивчення України.

Суспільно-політична діяльність О. Русова пов'язана із земським конституційним рухом, спрямованим на демократизацію державно-політичного ладу в Російській імперії, розвиток місцевого самоврядування і федеральний устрій держави. Він розробив «Проект державного устрою України у федеральній Російській державі» і підготував доповідь «Народосоюзне підгрунтя в державному ладі і при виборах депутатів до представницьких установ». Крім того, за дорученням парламентської групи автономістів I Державної Думи О. Русов разом з іншими діячами підготував проект закону «Про мови», а з М. Грушевським — Декларацію про автономію України.

Саме активна суспільно-політична позиція привела О. Русова в земську статистику. З однієї сторони, зазнаючи постійний тиск з боку властей за свої погляди, він був змушений зайнятися «неполітичною» статистикою, а з іншої, власне робота статистиком давала йому необхідний матеріал для зміцнення його політичних переконань.

Загалом земській статистиці О. Русов присвятив майже сорок років. Він працював спочатку в Чернігівській губернії (1876-1879), потім у Києві (1880-1882), Херсонській губернії (1882-1889), Харкові (1889-1891), знову в Києві (1891-1892), і знову в Харкові (1892-1894), у Чернігівській (1894-1899), Полтавській губерніях (1899-1902), у Петербурзі (1902-1908) і знову в Києві (1908-1915).

Творче ставлення до роботи дозволило йому увійти до числа кращих земських статистиків того часу. Разом з В. Варзаром, О. Русов застосовує метод статистичного дослідження ґрунтів на підставі опитування володарів ділянок, який надалі одержав назву «чернігівського типу» земських статистичних робіт [10]. За статистичне дослідження Ніжинського повіту з метою вдосконалення оподаткування нерухомого майна, матеріали якого були опубліковані в 1880 р., О. Русова Російське географічне товариство нагородило золотою медаллю.

Пріоритетне місце в роботі О. Русова як статистика займають питання оцінки та розвитку оціночної

статистики як самостійного виду діяльності. У своїх працях він зазначав необхідність і реалізовував комплексний підхід до статистичних обстежень при підготовці матеріалів для оцінки земель й іншого нерухомого майна. Водночас він наполягав на обов'язковості використання як облікової одиниці садиби або дворового місця, дохідність якої повинна вимірюватися на основі ринкових даних. У 1894 р. О. Русов виступає з доповіддю «Про бажану організацію земської статистики» на IX з'їзді російських природознавців і лікарів у Москві, що поклав початок регулярним з'їздам фахівців в галузі оціночної статистики.

Знаковою для оціночної діяльності стала книга О. Русова «Короткий огляд розвитку російської оціночної статистики», написана під час роботи у Київському комерційному інституті, куди його запросили в 1908 р. викладати курс статистики. Ця книга стала результатом осмислення вітчизняного і зарубіжного досвіду оцінки земель й іншого нерухомого майна. Описані в ній підходи і методи мало чим відрізняються від загальноновизнаних зараз у світовій практиці, що дозволяє судити про високий теоретичний і методичний рівень дореволюційної оцінки, а деякі положення про організацію робіт з оцінки для цілей оподаткування не втратили актуальності і для сучасної вітчизняної практики.

Література

1. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. — СПб: Изд-во гос. технич. ун-та, 1997. — 422 с.
2. Драпівковський О.І., Іванова І.Б. Практикум з оцінки міських земель. 2-е видання, зі змінами та доповненнями — Київ: Вид-во УАДУ, 1998. — 116 с.
3. Коростелев С. П. Кадастровая оценка недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2010. — 356 с.
4. Харьковский календарь на 1894 год. (Год XXII): в 2 кн. Кн. 1 — Харьков: Харьковский губернский статистический комитет, 1894. — 590 с.
5. Русов А.А. Харьков по переписи 1892 года // Харьковский сборник — Харьков, 1893. — Вып. 7. — С. 29-66.
6. Українська радянська енциклопедія. Видання друге: в 12 т. Том 9. — К.: Гол. ред. Українська радянська енциклопедія, 1983. — С. 522
7. Географічна енциклопедія України: в 3 т. Том 3. — К.: «Українська енциклопедія» ім. М. П. Бажана, 1993. — С. 153.
8. Рахно О.Я. Олександр Русов у науковому і громадсько-політичному житті України (друга половина XIX — початок XX ст.): автореф. дис. канд. іст. наук: 07.00.01 / О.Я. Рахно; Харк. нац. ун-т ім. В.Н. Каразіна. — Х., 2003. — 19 с.
9. Українська педагогіка в персоналіях — XIX століття / За редакцією О.В. Сухомлинської / навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів, у двох книгах. Кн. 1. — К.: «Либідь», 2005. — С. 476-486.
10. Энциклопедический словарь: в 86 т. Т. XII. — СПб.: Изд. Ф.А. Брокгауза и И.А. Ефрона, 1894. — С. 492 - 498.
11. Русов А.А. Краткий обзор развития Русской Оценочной статистики. — К.: Тип. И.И. Чоколова, 1909. — 132 с.