

ка податків на прибуток витрат на придбання товарів (робіт, послуг) у фізичних осіб – платників єдиного податку. Крім того, ставки єдиного податку для фізичних осіб "прив'язуються" до розміру мінімальної заробітної плати та кількості найманих працівників: для доходів до 150 мінімальних зарплат без використання найманих осіб ставка становить 1-10 % мінімальної зарплати, для доходів до 1000 мінімальних зарплат, не використовуючи працю найманих осіб або кількість осіб, які перебувають у трудових відносинах, одночасно не перевищує 10 осіб – 2-20 %. Водночас для фізичних осіб з обсягом доходу до 3 млн грн, які використовують працю до 20 найманих осіб, та для юридичних осіб з обсягом доходу до 5 млн. грн. і середньообліковою кількістю працівників не більше ніж 50 осіб встановлено відсоткову ставку податку – 3 % доходу за умови сплати ПДВ, або 5 % доходу – без сплати ПДВ. Окрім цього, закон скасовує 50 %-ву надбавку, яку додавали до фіксованих ставок податку за кожного найнятого робітника фізичної особи.

Це, безумовно, позитивні зміни, проте не справедливим є оподаткування перших двох груп платників єдиного податку з прив'язкою до величини мінімальної заробітної плати, оскільки виникає така ситуація, за якої, незалежно від того, чи дохід платника становить 200 тис. грн, чи 800 тис. – сплачується однакова сума податку, тому доцільнішим було б запровадження відсоткової ставки. Також не логічно видається і прив'язка оподаткування до кількості найманих осіб, оскільки результат діяльності виражається саме в грошовому еквіваленті й саме він є об'єктом оподаткування, тим паче кількість працівників значною мірою може залежати від специфіки і галузі виробництва чи надання послуг, що ставить в нерівні умови суб'єктів підприємницької діяльності.

Ще одним, не менш важливим, моментом є вивчення доцільності оподаткування платників єдиного податку першої та другої категорій за мінімальної та близької до неї ставки, яка під час набуття змін у цей момент становила б 9,85-19,7 грн. Не так давно до складу місцевих податків та зборів входили і такі, як: іподромні збори, збір з власників собак тощо, витрати на адміністрування яких часто перевищували надходження від них. Тому навіть при достатніх надходжень варто задуматись: чи доцільними вони є стосовно затрат часу і праці на їх організацію і стягнення як податкових службовців, так і платників податку.

Отже, в будь-якому випадку в умовах спаду економіки після економічної кризи необхідно дати поштовх розвитку економіки, основною складовою якої є малий та середній бізнес. Тому сфера державного регулювання саме податкової системи, з метою оптимального її впливу на фінансово-економічні результати підприємств, є особливо актуальною і потребує постійного вдосконалення.

На державному рівні також повинні вирішуватись питання ефективності використання доходів, жорсткої зарегульованості економіки, яка "штотхає" підприємництво в "тінь". Зокрема положення в Податковому кодексі щодо неможливості віднесення суб'єктами господарської діяльності, які сплачують податки в умовах загальної системи оподаткування на валові витрати, які вони понесли як наслідок оплати послуг, які надали суб'єкти господарювання

на спрощеній системі, при чому не залежно від їх економічного змісту, є такими, які не сприяють розвитку підприємництва. Отже, на державному рівні питання забезпечення сприятливих умов для розвитку малого та середнього підприємництва, як важливого елемента ринкового середовища поки-що не знаходять втілення у чинному нормативно-правовому колі. Необхідним є також досягнення збалансованості інтересів бюджету та конкретного суб'єкта підприємницької діяльності, тому актуальним є забезпечення гнучкості податкової системи, пристосування її до зовнішньої і внутрішньої економічної кон'юнктури.

При цьому зауважимо, що суб'єкти підприємництва прагнуть і будуть прагнути працювати на вигідних умовах і якщо в нормативно-правовому законодавстві це не буде враховано, то підприємництво й державна скарбниця втратять значні прибутки.

Література

1. Хом'яков В. Манія переслідування / В. Хом'яков // *Контракти*. – 2010. – № 46. – С. 18.
2. Державна служба статистики України. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
3. Joseph Picard Small business aid bill stalls in Senate // *International business Times*. [Electronic resource]. – Mode of access <http://www.ibtimes.com/articles/39520/20100729/senatesmall-business-banks.htm>.
4. Doing Business. [Electronic resource]. – Mode of access <http://www.doingbusiness.org>
5. Бугасенко Н. Особливості державної підтримки національного виробництва в умовах економічної кризи / Н. Бугасенко. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.niss.gov.ua>.

Шевчук О.М. Особенности налогообложения субъектов предпринимательской деятельности в контексте изменений нормативно-правового поля

Обобщена практика функционирования упрощенной системы налогообложения субъектов предпринимательской деятельности – физических лиц в Украине и внесены предложения по решению отдельных проблем в этой сфере. Предложены практические рекомендации по совершенствованию упрощенной системы налогообложения с целью обеспечения благоприятных организационных условий их функционирования.

Ключевые слова: налог, упрощенная система, специальные режимы, малый бизнес.

Shevchuk O.M. Peculiarities of taxation of business entities in the context of changes in the legal field

The article generalizes the practice of the simplified system of taxation of business entities – individuals in Ukraine. Proposals to solve these problems in this area. Practical recommendations for the improvement of simplified tax system.

Keywords: tax, simplified, special profiles, small business.

УДК 332.8:339.1

*Наук. співроб. О.І. Шевчук, канд. екон. наук –
Інститут регіональних досліджень НАН України м. Львів*

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛА

Досліджено сучасний стан житлового будівництва та забезпеченість населення житлом в Україні. Акцентовано увагу на здійсненні регіональної політики формування ринку житла з метою повноцінного забезпечення населення житлом і створення

ня для нього екологічно безпечних умов проживання. Окреслено сучасні тенденції, які негативно впливають на формування ринку житла в країні.

Ключові слова: регіональна політика, ринок житла, житловий фонд, ріелторські фірми.

Питання забезпечення населення житлом та створення безпечних умов проживання стають актуальнішими з кожним днем в усьому світі. Адже дефіцит житла спостерігаємо не тільки в Україні, але й у розвинених країнах світу, навантаження на навколишнє середовище збільшується, екологічна ситуація в багатьох містах погіршується, а громадяни прагнуть, щоб міста були комфортними і зручними для проживання, праці та відпочинку. При цьому в регіонах України спостерігаємо істотну диференціацію як у показниках забезпечення житлом, так і в стані середовища житлового будівництва. У таких умовах особливої вагомості набуває здійснення виваженої регіональної політики формування ринку житла з метою повноцінного забезпечення населення житлом і створення для нього екологічно безпечних житлових умов в усіх регіонах України.

В Україні питання з вивчення особливостей житлового будівництва та формування ринку житла активно досліджували такі вчені, як: О. Бойко-Бойчук [1], З. Варналії [2], В. Кравченко [5], М. Панжар [6].

Найвідомішою працею, де розглянуто підходи до вивчення ринку житла, є робота І.М. Геллера [3], в якій він акцентує увагу на тому, що під час вивчення ринку житла користуються практично всіма методами статистичного спостереження та аналізу даних, розробленими економічною статистикою. На його думку, особливо важливим є застосування таких методів аналізу, як: групування, середні величини, показники варіації, індексний метод аналізу та вибірковий метод статистичного спостереження [3, с. 47]. Беручи до уваги те, що статистика вивчає статистичні сукупності, тобто сукупності таких соціально-економічних об'єктів або явищ суспільного життя, які мають деякі спільні риси, ми окреслили такі сукупності: це сукупність адміністративних районів та міст у межах Львівської обл., які характеризуються чисельністю населення, розмірами та якістю житлового фонду, часткою приватизованого житла, кількістю ріелторських фірм, обсягом ринку, цінами на житло та ін. Це також і така одиниця сукупності, як сім'я, що стоїть на квартирному обліку і характеризується часом перебування у цій черзі, кількістю членів у сім'ї, наявністю під'їзду тощо.

Крім того, велику кількість ознак має нове житлове будівництво загалом і окремі об'єкти житла. Райони чи квартали нового житлового будівництва характеризуються площею, місцем розташування тощо. Квартира чи будинок також характеризується площею, кількістю кімнат, наявністю вигод, телефону, Інтернету, ціною тощо.

Як зазначає І.М. Геллер, у статистиці розрізняють ознаки кількісні (що мають кількісне вираження) та якісні або атрибутивні (що не мають безпосереднього кількісного вираження). При цьому кількісні ознаки можуть бути дискретними (що приймають фіксовані значення) або неперервними (що приймають будь-які значення у цьому діапазоні). Різновидом якісних оз-

нак є так звані альтернативні ознаки, які можуть мати всього два протилежних значення [3, с. 47].

Продовжуючи, І.М. Геллер акцентує увагу, що потрібно розрізняти статистичні показники, які є абсолютними, відносними та середніми величинами, оскільки вони вкрай важливі для характеристики ринку житла. Серед них він називає абсолютні величини, які мають натуральну або вартісну одиницю вимірювання (m^2 , грошові одиниці та ін.), та відносні – є відношення двох показників. Середні – узагальнюють рівень змінної ознаки [3, с. 47].

Звичайно, погоджуємося з вченими та фахівцями, які стверджують, що важливою складовою досліджень ринку житла є вивчення ринкових цін на житло [3, с. 41]. Як зазначає І.М. Геллер, своєрідність цінової статистики ринку житла полягає в тому, що власниками масової інформації про ринкові ціни сьогодні є ріелторські фірми, а не держава. По-перше, під час реалізації своєї діяльності вони нагромаджують інформацію про ціни пропозиції тих об'єктів, на які вони шукають покупців. По-друге, їм відомі й ціни продажу об'єктів, які можуть дещо відрізнятися від цін пропозиції [3, с. 41].

Цей вчений окреслює два шляхи побудови статистики цін на житло. Перший – створення системи реєстрації цін на житло, подібної до системи реєстрації цін на інші товари, яку організував на рубежі 80-90-х років Держкомстат України для розрахунку на цій основі щомісячного індексу інфляції. Підхід полягає в тому, що реєстратори цін з органів державної статистики періодично (вистачить раз на квартал) спостерігатимуть за цінами на житло у своєму регіоні (форми й методи такого спостереження необхідно спеціально розробити). Другий – введення форми державної статистичної звітності ріелторських фірм, в якій будуть передбачені їх експертні оцінки ринкової вартості певних типів житла на сьогодні в регіоні їх діяльності. Таку звітність можна отримувати і на вибірковій основі [3, с. 41].

Геллер І.М. вважає, що для порівняння цін пропозиції із задокументованими цінами доцільно було б одночасно з цим періодично проводити вибіркові обстеження нотаріальних контор на предмет вивчення рівня цін об'єктів житла, зазначених у договорах, що посвідчуються нотаріусами [3, с. 41]. Він стверджує, що побудувати цінову статистику ринку житла в містах легше, ніж у селі, оскільки, по-перше, в сільській місцевості поки що немає систематизації інформації щодо ціни пропозиції до продажу, а по-друге, об'єкти житла в селі набагато різноманітніші, ніж у місті, і застосування методу середніх величин там не завжди виправдане [3, с. 41].

Питання, яке ми поставили в цьому дослідженні, – дослідження сучасних тенденцій формування ринку житла – складно вирішити тому, що, на жаль, на нього існуюча звітність статистичних органів чи інших структур не може відповісти. Однак, саме це питання є таким, яким спекулюють найрізноманітніші учасники ринку житла, пов'язані з розробкою оптимальної маркетингової політики ріелторських фірм. Адже покупці прагнуть купити житло, яке є екологічним і знаходиться в придатному для проживання довікклі.

Зазначимо, що в засобах масової інформації сьогодні величезну увагу приділяють формуванню ринку житла в різних регіонах і містах України та в країні загалом. Адже загалом світі активізувалася низка негативних процесів,

пов'язаних із світовою фінансовою кризою, яка безумовно вплинула на формування і розвиток ринку житла.

Загальну ситуацію на вітчизняному ринку нерухомості можна оцінити на прикладі Києва. За словами ріелторів, сьогодні продавців житла набагато більше, ніж покупців. За останні півроку ціни на нерухомість у Києві зменшились в середньому на 5 %. Так, житло та нерухомість, яке до кризи можна було продати максимум за місяць, сьогодні рік може висіти в базах, і за весь цей період його подивиться максимум 6-8 осіб. У середньому на 30 квартир, виставлених на продаж, припадає лише один покупець. Тепер жителі столиці купують лише 25 % квартир у Києві. Переважно гроші в столичну нерухомість вкладають жителі Донецька, Дніпропетровська та Західної України [4].

Останнім часом найбільшим попитом користувалося житло економ-класу, що реалізуються за "нормальною" ціною. Купуючи такі квартири, нові власники вже самостійно виконували ремонт, встановлювали сантехніку. Ця тенденція, швидше за все, збережеться і в майбутньому. І якщо такі ціни на нерухомість у 2011 р. дещо знизяться, то варто очікувати відповідної реакції і від покупців, які активніше купуватимуть квартири [4].

А багато хто, втративши інтерес до вторинного ринку житла, переорієнтуються на квартири в новобудовах. І це не дивно, адже сьогодні деякі новобудови Києва пропонують за досить привабливими цінами. Наприклад, у зданому в експлуатацію будинку на вул. Пчілки, 4 (Дарницький район, Позняки), нові квартири з будівельною обробкою продають за ціною 1100 дол. за м², тоді як ціни пропозицій аналогічних квартир на вторинному ринку часто в півтора рази вищі! [4].

На вторинному ринку нерухомості столиці в червні поточного року найбільший попит мали квартири за ціною до 55 тис. дол. і двокімнатні квартири вартістю до 70 тис. дол. Також, спостерігалось незначне зростання попиту на квартири вартістю вище ніж 150 тис. дол. [4]. За даними мережі агентств, у червні середня заявлена ціна на нерухомість 1 м² квартир на вторинному ринку Києва, порівняно з травнем 2011 р. зменшилася на 1,3 % і становила 2 185 дол. [4]. Найвищу заявлену ціну на квартири було зафіксовано для Печерського (3572 дол. за м²) та Шевченківського (2942 дол. за м²) районів. Найнижчу середню ціну квадратного метра – в Деснянському (1 445 дол. за м²) і Дарницькому (1623 дол. за м²) районах [4].

У структурі пропозицій житла традиційно переважали двокімнатні (32 %), трікімнатні (32 %) й однокімнатні (27 %) квартири. Найменше в червні на ринку пропонувалося багатокімнатних квартир (2 %). При цьому найбільший попит мали трікімнатні (28 %), однокімнатні (30 %) та двокімнатні (36 %) квартири. За прогнозами експертів, середня вартість одного квадратного метра нерухомості на первинному ринку повинна знизитися до рівня середньостатистичних громадян і становити приблизно до 1000 дол., вторинному – до 1200 дол. [4].

У Львові квадратний метр житла змінюється від 750 дол. до 1800 тис. умовних одиниць. Фахівці відзначають, що основними причинами високих цін на житло у Львові, що наближаються, а іноді й перевищують середньоєвропейські, крім об'єктивних (висока вартість будівельних матеріалів,

зростання вартості енергоносіїв та паливно-мастильних матеріалів, значні транспортні витрати тощо), є специфічна стратегія діяльності будівельних компаній України. Ця стратегія базується на будівництві тільки елітного та бізнес-класу житла. Здебільшого це малоповерхове будівництво покращеного планування із застосуванням дорогих будівельних матеріалів у районах, наближених до центру міста, припаркових зонах, районах із розвинутою транспортною та соціально-побутовою інфраструктурою. При чому така особливість будівельного бізнесу характерна не тільки для Львова, а й для інших регіонів України.

Крім того, на високу ціну житла у Львові впливає і фактичне "заморозування" меж міста, що створило штучний дефіцит ділянок під забудову і спричинило будівництво житла "точковим" методом, а не мікрорайонною забудовою. На вартість помешкання у Львові також впливає і відсутність ефективних муніципальних програм, що мають на меті розробити та застосувати фінансово-інвестиційні механізми зменшення вартості житла для середнього класу львів'ян та масове переведення житла у нежитлові приміщення.

Таким чином, сучасна ринкова вартість житла у Львові не вписується в соціальні можливості жителів міста. У Концепції програми розвитку житлового будівництва у м. Львові для соціально незахищених львів'ян припущено, що зменшити собівартість житла можна, використовуючи технології панельного і каркасного будівництва. Здешевити житло буде можливо і у випадку будівництва багатоквартирних будинків у віддалених районах міста.

При цьому виявлено, що сьогодні у м. Львові є приблизно 9 тис. га землі, які можна використати для будівництва соціального житла і які знаходяться поблизу таких житлових районів, як Рясне, Сихів, Левандівка. Місто повинно бути замовником будівництва соціального житла на цих земельних ділянках. Це мають бути квартири 40-50 м². Тоді можна здешевити вартість житла до 700-750 дол. за м² за собівартість житла 600 дол. При вартості квартири 30-35 тис. дол. молода сім'я, внісши незначну суму і отримавши кредит, зможе придбати собі житло.

Але названі потенційні райони нового житлового будівництва не аналізують стосовно екологічної безпеки, хоча екологічна ситуація в них є не найкраща. Водночас, малоповерхове будівництво покращеного планування із застосуванням дорогих будівельних матеріалів у районах, наближених до центру міста, припаркових зонах, районах із розвинутою транспортною та соціально-побутовою інфраструктурою залишатиметься дорогим і надалі дорожчатиме, тому що вже сьогодні спостерігається дефіцит таких територій.

Розрив між вартістю житла й зростанням індивідуальних доходів, мізерний розмір ВВП на душу населення, невелика активність на ринку праці, поступове збільшення податкового навантаження під час оформлення угод купівлі-продажу, введення податку на нерухомість, що існує практично у всіх країнах СНД, за винятком Білорусі, збільшення терміну експозиції квартир на ринку (така тенденція відстежується вже давно) за одночасного розширення асортиментів, відхід з ринку найбільш обережних перекупників – всі ці зазначені в засобах масової інформації тенденції не дають змогу на сьогодні говорити про адекватну економічну оцінку формування ринку житла.

Література

1. Бойко-Бойчук О. Інститути підтримки регіонального розвитку: приклади зарубіжного досвіду / О. Бойко-Бойчук. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.urt.org.ua/data/newsview>.
2. Варналій З.С. Державна регіональна політика України: особливості та стратегічні пріоритети : монографія / З.С. Варналій, В.С. Воротін, В.С. Куйбіда / за ред. З.С. Варналія; Нац. ін.-т стратег. дослідж. – К. : Вид-во НІСД, 2007. – 768 с.
3. Геллер І.М. Фінансовий ринок та ринок нерухомості: точки дотику / І.М. Геллер // Вісник Національного банку України. – 1998. – № 3. – С. 126-133.
4. Житло та нерухомість дешевшає: які будуть ціни на нерухомість осінню?. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.money-news.te.ua/2011/07/27/zhytlo-ta-neruhomist-deshvshaje-yaki-budut-tsyny-na-neruhomist-osinnyu/>.
5. Кравченко В.І. Зарубіжний досвід підтримки забезпечення громадян житлом / В.І. Кравченко // Інформаційний бюлетень Будівельної палати України 30.01.2007 р., № 5. [Електронний ресурс]. – Доступний з http://www.budpalata.com.ua/_img/files/ib/ib-5.doc.
6. Панжар М.І. Житлове господарство України і досвід економічно розвинених країн / М.І. Панжар // Економіка будівництва і міського господарства. – 2007. – № 1, т. 3. – С. 123-128.

Шевчук О.І. Современные тенденции формирования рынка жилья

Исследовано современное состояние жилищного строительства и обеспеченности населения жильем в Украине. Акцентировано внимание на осуществлении региональной политики формирования рынка жилья с целью полноценного обеспечения населения жильем и создания для него экологически безопасных условий проживания. Очерчены современные тенденции, которые негативно влияют на формирование рынка жилья в стране.

Ключевые слова: региональная политика, рынок жилья, жилищный фонд, релторские фирмы.

Shevchuk O.I. Modern trends shaping the housing market

We study the current state of housing and the provision of housing in Ukraine. Focuses on the implementation of regional policy formation of the housing market in order to ensure proper housing for it and creating environmentally friendly living conditions. Outlined the current trends, which negatively affects the housing market in the country.

Keywords: regional policy, housing market, housing, estate firm.

УДК 338.45

Доц. Р.В. Шуляр, канд. екон. наук;
студ. Х.Ю. Головчак – НУ "Львівська політехніка"

ОСОБЛИВОСТІ РОБОТИ СИСТЕМ МЕНЕДЖМЕНТУ ПІДПРИЄМСТВ В УМОВАХ МІЖНАРОДНИХ ТОРГОВЕЛЬНИХ ВІЙН

Розглянуто проблему, з якою стикається більшість успішних підприємств у галузях, до яких застосовуються методи економічного тиску у формі торгових воєн. На прикладі загальних функцій менеджменту наведено механізм, який може допомогти керівництву вивести підприємство зі штучно створеної кризи.

Ключові слова: економічна торгова війна, функції менеджменту, керівництво.

Постановка проблеми. На сьогодні існує велика загроза з боку держав-партнерів по торгівлі, яка проявляється в торгових війнах. Такі дії партнерів покликані для досягнення певних політичних, соціальних, економічних чи науково-технологічних цілей. Тому, щоб захистити свої підприємства, менеджерам необхідно знати як діяти в такій ситуації.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання реструктуризації підприємства розглянуто у працях Л.І. Міхова, Л.М. Каліна, Є.І. Чернявської, Л.А. Ляховича, Л.М. Варави, Г.В. Кравченка та багато інших.

Мета дослідження. Мета роботи полягає в тому, щоб застерегти українського виробника від негативних проявів торгових війн з боку інших держав. Виробники, отримавши цю інформацію, мають можливість проаналізувати стосунки зі своїми партнерами, оцінити можливі загрози. Також у цій роботі розглянуто на прикладі загальних функцій менеджменту те, як діяти підприємству під час виникнення проблем через торгову війною.

Виклад основного матеріалу. Термін "економічні торгові війни" вживаються дедалі частіше. Вони є методом впливу та регулювання державного тиску на партнерів, з якими вони мають торгові зв'язки.

Торгова війна – це негативний побічний прояв протекціонізму, який відбувається, коли країна А піднімає тарифи на імпорту для країни В, а країна В у відповідь підвищує імпортуні тарифи для країни А. Торгові війни можуть розпочатися, коли одна країна сприймає торгову діяльність іншої країни за нечесну або коли внутрішні сили здійснюють тиск на політиків для того, щоб імпортуні товари стали менш привабливими для споживачів. Торгові війни є результатом нерозуміння або неправильного розуміння всіх переваг вільної торгівлі.

Торгова війна, яка починається в одному секторі, може зростати та почати впливати на інші сектори. Крім того, торгова війна, яка починається між двома країнами, може вплинути на інші країни, які спочатку не були залучені в торгову війну. Торгові війни можна відрізнити від інших дій, які мають згубний вплив на торговельні відносини між двома країнами, за тим, що її цілі безпосередньо пов'язані з торгівлею (наприклад, санкції негативно впливають на вільну торгівлю, проте можуть бути пов'язані з гуманітарними або військовими цілями) [1].

У 2011 р. журнал Forbes опублікував список українських компаній, до яких Росія може пред'явити торгові санкції. До "чорного списку" потрапили такі основні компанії:

- корпорація "Інтерпайп", яка поставляє в Росію третину труб, виготовлених в Україні (за даними "Держзовнішінформу", у 2010 р. до країн Митного союзу було імпортовано труби, які підпадають під дію мита, на суму 640 млн. дол. [2]);
- "Інкерманський завод марочних вин" опиниться у загрозовій ситуації, якщо між РФ і Україною почнеться повномасштабний торговий конфлікт, оскільки чверть продукції цього заводу вивозиться до Росії;
- компанія "Конті", чийм підприємством належить 16 % від усього російського імпорту шоколаду;
- виробники горілки таких торгових марок, як "Хортиця" та Nemiroff;
- українська компанія Westa, яка займається випуском акумуляторів і за минулий рік заробила на російському ринку 528 млн грн;
- виробники молочної продукції "Молочний альянс" і Milkland [3].

Зваживши на значення цих підприємств як платників податків, можна зазначити, що ця проблема на даний час є актуальною.

По-перше, варто розглянути всі можливі наслідки торгової війни для підприємства. Адже, окрім зменшення збуту та виробництва, підприємство