

Методичні засади формування комплексної системи оподаткування нерухомості

На цей час в Україні склалася система оподаткування нерухомості, хоча остаточно завершеною її, на наш погляд, вважати не можна. Це пов'язано з тим, що відсутнє всебічне обґрунтування функцій системи оподаткування, не завершено формування її елементів, не враховані особливості нерухомості як об'єкта оподаткування, не збалансовані методи та не оптимізована база оподаткування. Невирішеність наведених проблем стримує розвиток ринку нерухомості, тому ми вважаємо за необхідне зупинитися на пропозиціях для їх розв'язання.

Можна стверджувати, що нерухомість є традиційним об'єктом оподаткування, який використовується, починаючи з XVIII сторіччя [1, с.14].

В нашій країні є багатий історичний досвід оподаткування нерухомості, який, на нашу думку, доцільно використовувати в сучасній економічній системі, безумовно, з урахуванням чинників постіндустріального розвитку.

Сьогодні ні в кого не викликає сумніву необхідність оцінки активів з точки зору ринкової ситуації. Споживачами такої діяльності потенційно є всі учасники економічних відносин, включаючи підприємства й організації різноманітних форм власності, державні установи і фізичні особи. Питання оподатковування, страхування, кредитування і багато інших повинні вирішуватися тільки на основі сформованих на сучасних момент економічних реалій.

Добре розуміючи важливість проблеми оцінки активів, виконавча і законодавча влада приймають рішення, спрямовані на формування системи оцінки на державному рівні, розробку і стандартизацію методологічної бази оцінки, підготовку спеціалістів в області оцінки і керування активами. При цьому за основу для тих або інших теоретичних, законодавчих або

практичних розробок береться відповідний досвід розвинених країн з нормально функціонуючим ринком нерухомості. Проте практичний досвід останніх років при перенесенні в українську практику системи, що добре працює в тій або іншій країні, показує, що через особливості і традиції в наших умовах такі системи або не приживаються, або не дають очікуваного швидкого вирішення проблем.

От чому сьогодні буде не зайвим проаналізувати історичний досвід розвитку оцінки нерухомості в Росії та Україні і намітити основні орієнтири майбутнього розвитку даної галузі економіки з урахуванням національних особливостей України.

Система оцінки нерухомості для оподаткування у тому вигляді, в якому її застала Перша світова війна, складалася в Росії та в Україні під безпосереднім впливом аналогічних робіт, проведених у країнах Західної Європи у XVIII-XIX і сторіччях. Тому, розглядаючи ті або інші методи, прийоми або теоретичні положення оціночної діяльності в Україні, варто мати на увазі їх аналоги й історичні корені. Приводом для створення системи оподаткування нерухомості в більшості країн була нерівномірність розподілу податків при переході від подушного оподаткування до прибуткового. В основі таких систем, що називаються кадастром, лежали оцінки, засновані або на вартості, або на прибутковості нерухомості.

Згадки про перші подібні оцінки відносяться до XVIII сторіччя - оцінка в Міланському герцогстві (1718-1759) і в Тіролі (1771-1784). Причому слід зазначити, що основні принципи оцінки, застосовані у XVIII сторіччі, збереглися в основних рисах і в XIX сторіччі, коли кадастрові роботи набули масового характеру. Найбільше відомі за своїми описами і результатами кадастри Франції, Австрії, Саксонії, Віртемберга, Прусії. Кадастр Франції починає свою історію в 1790 році, коли Національні збори видали закон про податок на нерухоме майно, що ґрунтувався на чистому прибутку від землі і будівництва.

При оцінці землі під прибутком розумілася орендна плата, обумовлена залежно від врожайності і витрат на виробництво сільськогосподарської продукції. Для розробки кадастру всі землі були розподілені на окремі ділянки - парцелі (parcels), що відрізнялися видом культури, що вирощується або правом власності. Після опису кожної ділянки, в ході якого необхідно було точно виміряти і зафіксувати його розміри і місце розташування, спеціальна комісія приступала до оцінки. Сутність оцінки полягала в тому, що визначався чистий прибуток ділянки з наступною перевіркою отриманого результату даними про розміри існуючих орендних плат і продажів, а безпосередніми виконавцями були суспільні комісії, сформовані з представників общин, що володіли різними типами нерухомості. Внаслідок значного обсягу необхідної інформації, відсутності достатньої кількості фахівців для проведення таких робіт, створення кадастру у Франції тривало майже 50 років. За цей час втратили свою актуальність і вимагали перегляду результати, отримані на початку роботи. Тому в 1850 році був прийнятий закон про перегляд результатів, отриманих більш ніж 30 років тому. Повністю ця робота була завершена в 1854 році, що і вважається роком закінчення всіх оцінних робіт. Для міської нерухомості були виконані оціночні роботи тільки в кількох містах різних департаментів. Отриманий розмір прибутку ділили на число жителів й одержували середній розмір прибутковості на одного жителя. Для оцінки в інших містах отримані в середньому за особу розміри прибутковості множили на кількість жителів і одержували прибутковість усього міського нерухомого майна. Збільшуючи прибутковість міської нерухомості до прибутковості землі одержували загальну прибутковість усієї нерухомості департаменту.

Кадастр Австрії, на відміну від парцелярного французького, за типом належав до реального, бо в основі оцінки лежала продажна ціна. Відмінність між ними полягала в наголосі - у французькому кадастрі визначалася прибутковість одного парцеля й отриманий результат перевірявся даними про ціни продажу, а в австрійському кадастрі знаходилася ціна продажу, але

при цьому враховувалася і прибутковість землі, визначена шляхом оцінки спеціальними комісіями.

Початок робіт із створення кадастру відноситься до 1817 року, коли був виданий закон про "постійний кадастр", що припускає докладну триангуляційну зйомку й оцінку усіх видів нерухомого майна. Керівництво всіма роботами поклали на Комісію при міністерстві фінансів. У 1825 році була видана інструкція, що визначала порядок дій вертикальної структури представників комісії на місцях. Нижньою ланкою структури були комісари, завданням яких було збирання зведень про засоби ведення господарства, поголів'я худоби і площі, зайняті різноманітними культурами і т.д. Разом із представниками общин комісари проводили класифікацію землі за її врожайністю на основі звичайних прийомів ведення сільського господарства. Далі розраховувалися витрати виробництва і визначався чистий прибуток для одиниці площі різних земель. Отримані дані збиралися інспекторами, перевірялись і відправлялися в Центральну комісію. У 1836 році ця робота була закінчена, а в 1849 році було прийнято закон про оподатковування землі в розмірі 16% чистого прибутку. Проте різкі зміни цін на продукцію сільського господарства в різних місцевостях призвели до невідповідності орендних платежів результатам оцінки і, відповідно, до нерівномірності оподатковування. Комісія при міністерстві фінансів почала розглядати варіант використання як бази для оподатковування цінність майна. При цьому комісія цінністю визначала капіталізовану прибутковість, що може відрізнятися від ціни продажу. Застосовуючи капіталізовану прибутковість, можна було дещо знизити нерівномірність оподатковування. Після тривалого обговорення комісія доповіла імператору, що вона не змогла прийти до єдиної думки про базу для оподатковування.

Новий закон про оцінку 1869 року дещо "оживив" роботу з регулювання нерівномірності оподатковування. Стабілізуючим чинником було визнане положення про те, що прибутковість визначається на основі цін на продукцію не за останній рік перед оцінкою, а за останні 15 років. Тільки

до 1883 року роботи над створенням кадастру були завершені, вони тривали 65 років.

Кадастр Саксонії був розроблений за 8 років, починаючи з 1835 року, коли був виданий закон про оцінку земель. Робота починалася з визначення меж ділянок судовими органами. Потім землеміри проводили докладну зйомку і передавали матеріал спеціальним комісіям, що й виконували оцінку. Принциповою відмінністю від австрійського і французького кадастрів було те, що уряд заздалегідь визначив класифікацію землі за прибутковістю (наприклад, 33 класу орної землі, 11 класів і 8 підкласів лугів, і т.п.), а ціни всіх продуктів виражалися за відношенням до вартості жита, оскільки було встановлено, що жито є поширеним продуктом, а ціни на інші продукти сільського господарства змінюються пропорційно до зміни цін на жито.

За такої постановки питання комісіям не треба було збирати відомості про економічні характеристики виробництва. Єдиним їх завданням було віднесення конкретних ділянок відповідно до наявного набору ознак до того чи іншого класу.

Кадастр Прусії розроблявся 6 років починаючи з 1861 року, не зважаючи на те, що площа Прусії у 25 разів більша за площу Саксонії. Одним із основних завдань пруського кадастру було виконання його в максимально стислі терміни, тому що протягом 12-15 років ситуація цілком змінюється, починаючи від персоналу оцінювачів і закінчуючи умовами виробництва продукції.

Швидким темпам створення кадастру сприяло те, що землемірні роботи не виконувалися, а за топооснову бралися дані старого межування і визначення меж окремих маєтків. При цьому всі землі класифікувалися на 7 типів, кожен із яких включав не більше 8 класів за якістю. Вибірковій перевірці піддалися тільки 15% усіх площ.

Створена вертикальна структура з окружних комісій і окружних комісарів подавала до Центральної комісії дані про прибутковість землі, заснованої на цінах сільськогосподарської продукції за період з 1837 по 1860

роки, а жорсткі терміни кадастру зажадали залучити до оцінних робіт більш ніж 7000 чоловік, з яких 3000 перевіряли землемірні виміри, а інші здійснювали безпосередньо оціночну роботу.

Кадастр Віртемберга, що вважається кращим у Західної Європі, почав створюватися з 1820 року, коли для наповнення скарбниці королівства було вирішено провести переоцінку нерухомості. Землемірні роботи завершилися в 1840 році, а 1873 року було прийнято новий закон про оцінку земель будівель і промислів. Характерною ознакою цього кадастру було те, що за його основу було взято головний принцип - податок повинен стягуватися з прибутку, а не з майна. Не менш важливим було й створення оціночної організації при міністерстві фінансів з особливих осіб, що не займаються іншою діяльністю в податкових або інших органах. Була розроблена єдина методика, за якою працювали комісії на місцях, що склалися з представників центру і місцевих органів. Процес оцінювання припускав оцінку прибутковості земель різноманітного типу на основі цін на сільгосппродукцію за останні 15 років. Ліси оцінювалися за вартістю дерев'яного запасу різних порід при обґрунтованому періоді рубки. Для одержання чистого прибутку з річного прибутку за цінами 1855-1869 років відраховувалися витрати на утримання лісу. Цікавим висновком віртембергського кадастру, що намагався знайти чисту прибутковість нерухомості, є те, що при змінюваній ринковій кон'юнктурі головну роль відіграє не кількість продукту, а ціна на нього. Саме тому кадастровий метод для оподатковування не буде встигати за зміною ринкової ситуації, явно програючи гнучкому і динамічному прибутковому оподатковуванню.

Пряму протилежність французькому кадастру являв собою метод оцінки землі в Англії. Відповідно до законодавства, основою оцінки були орендні договори, що могли коригуватися у будь-який час. Саме через простоту застосовуваного підходу в Англії була можливість проводити оцінку землі щорічно.

Засіб оцінки землі в США був аналогічний до англійського, з тією лише відмінністю, що внаслідок нерозвиненості ринку оренди за основи для оцінки використовували купівельні ціни землі. Незважаючи на те, що купівельні ціни залежать від багатьох чинників, які часто не мають безпосереднього відношення до землі, цьому засобові оцінки віддавали перевагу в порівнянні із складними розрахунковими з визначення прибутковості.

Головною перевагою системи, що практикується в Англії і США, є її рухливість, що дозволяє оперативно реагувати на зміни цінності та прибутковості землі.

Загально обов'язковим елементом усіх перерахованих кадастрів, як і взагалі для всіх робіт з оцінки (у тому числі у давніх Китаї, Єгипті і Греції), є геометричний вимір земель.

Вихідною точкою для виміру були географічні карти, що склалися відповідно до астрономічних даних про довготу і широту пунктів. Перші карти російської території були складені іноземцями в XVI-XVII сторіччях, і однією з перших була карта Мюнстера, видана в Базелі в 1550 році. Наприкінці XVII сторіччя з'явилися карти Меркатора і Ісаака Масса, а також рукописне "Велике креслення" Московської держави, частина якого була видана Мовним у 1883 році. У 1646 і 1650 роках у Данцигу виходять два видання карти України.

Наприкінці XVII сторіччя в Амстердамі виходять карти Росії, видані для Петра 1 і, мабуть, на його замовлення. В часи Петра 1 з'явилася і перша друкована карта російською мовою (1714). З моменту заснування Російської Академії наук були створені посади геодезистів, створена креслярська майстерня. Постанова картографії на державну основу відразу дала результати: було узагальнено роботу геодезистів, які надали Академії 360 карт, секретар Сенату Іван Кирилов видав Атлас Російської імперії в трьох томах, що містить 309 карт, які покривають територію від островів Езель і Даго до Камчатки. З цього моменту постійне уточнення і перевидання нових

карт для різноманітних цілей стало постійною справою Академії наук і географічного департаменту Сенату.

За указом імператора Павла в 1796 році було створено Депо карт, що у 1812 році перейшло у військове відомство й набуло назви "Військово-топографічне депо". Починаючи з 1826 року, під керівництвом Генерального штабу розпочалися роботи з тріангуляційної зйомки території Росії, завершені 1834 року. До кінця XIX сторіччя військово-топографічні карти в триверстному масштабі були для всіх губерній, крім крайніх північних і східних. Поряд із тріангуляційною зйомкою й упорядкуванням докладних топографічних документів в Росії діяла й інша система виміру території. На підставі указу 1765 року здійснювалося межування, що мало дві форми: генеральне і спеціальне.

Генеральне межування - це обов'язкове розмежування усіх володінь будь-якої області на дачі генерального межування. При цьому дачею генерального межування називалася територія навколо даного селища, що історично використовувалась його жителями. Генеральна межа означалася канавами, просіками, курганами і відомими межовими стовпами з написом "Будь кожний при своєму". Усе, що знаходилося в середині генеральної межі вважалось приналежністю всіх жителів даного селища. Спеціальне межування передбачало поділ генеральної дачі на окремі ділянки і володіння.

Результати межування, що тривало протягом 1765-1855 років, записувалися в поземельних книгах.

Особливість межування в Росії, на відміну від таких же операцій у країнах Західної Європи, полягала в тому, що воно виконувалося не з метою оцінки, бо на той час податків на майно ще не існувало. Але межування згодом дозволило розділити території за формами землеволодіння, до яких відносилось землеволодіння сільських общин, приватні маєтки і землі, що належали скарбниці, імператору та церкві.

Із скасуванням кріпосного права в 1861 році повинна була змінитися і система оподаткування. Особиста подушна подать, характерна для

кріпосного права, вже не могла вирішувати проблеми місцевого бюджету в умовах становлення системи самоврядування.

Видане в 1864 році "Положення про земські установи" передбачало зміну бази оподатковування і частковий перехід на оподатковування майна громадян Росії. Для поповнення державного бюджету збережена була подушна система оподатковування, а для формування земського бюджету предметами оподатковування ставали: "земля, фабрики, заводи, промислові і торгові заклади і взагалі нерухоме майно в уїздах і містах, а також свідчення на право торгівлі". Розмір оподатковування визначався "прибутковістю і цінністю майна, що було оподатковано". До 1888 року подушна подать була скасована остаточно.

Необхідність визначення бази оподатковування для нерухомого майна стала приводом для організації відповідних заходів для вивчення властивостей нерухомості різних типів. Відповідно до закону робота з урахування й оцінки нерухомості повинна була виконуватися на рівні земських і міських органів самоврядування, тому актуальним було створення нового напрямку статистики для оціночних потреб - провінційної оціночної статистики.

З самого початку свого існування міські і земські управи вели облік нерухомого майна. Для визначення цінності земель застосовували встановлену ціну викупу землі селянами, а оцінка міської нерухомості здійснювалось на підставі показань власників. Із збільшенням обсягу роботи в деяких земствах стали створювати спеціальні статистичні бюро, зокрема й ті що виконували й оціночні роботи.

1874 року видана книга першого російського земського статистика Н.Н.Романова "Дослідження земських розкладок В'ятської губернії". Однією з заслуг Н.Н.Романова вважається застосування для збирання статистичних даних роз'їзного (експедиційного) засобу. Варто зауважити, що до цього часу основним засобом збирання інформації було розсилання бланків-запитальників власникам майна, характерна для французького кадастру.

Позитивним результатом роботи Н.Н.Романова було те, що, починаючи з 1876 року, застосовується так звана англо-бельгійська експедиційна система. Зокрема, Московська і Чернігівська губернії першими взяли цю систему за основу діяльності своїх статистичних бюро.

Поява нової галузі статистики вимагала виділення характерних статистичних ознак для оцінки маси індивідуального майна, розробки нових методів збирання статистичних даних і методів їх опрацювання.

Показники прибутковості орних і сінокісних земель визначалися на основі середнього розміру врожаю і з урахуванням поширеної тоді форми ведення землеробства - половинщини, коли земля передавалася в оренду за частину врожаю. Ліси оцінювалися за річним прибутком від рубки, городи і поля, зайняті технічними культурами, – спеціальними методиками. Статистичний метод для розрахунку середніх норм прибутковості дав результат, достатній для обґрунтованого оподатковування. Результати роботи з Чернігівською програмою (1876-1886) були опубліковані у 15 томах із картами і всіма необхідними для оцінки відомостями.

Із статистичних робіт для оцінки землі варто згадати роботи, проведені в Херсонській губернії. Особливість полягала в тому, що вперше було здійснено спробу врахувати кліматичні чинники, зокрема посуху, при оцінці землі.

Відповідно до "Місцевого положення", виданого 1870 року, міські органи самоврядування були уповноважені робити оцінку для визначення податку на нерухомість. Розмір податку розраховувався у відсотках від чистого прибутку нерухомості, що розраховується за допомогою оцінки. При неможливості визначити прибуток, податок розраховувався на основі вартості нерухомості. У такий спосіб міська нерухомість мала розподіл на дохідну і споживчу, що задовольняла потребу в житлі.

Вже в 1871 році, відповідно до "Місцевого положення", міські думи почали видавати інструкції для оціночних комісій. Найбільшою докладністю відрізнялися інструкції, видані в Ризі і Харкові. В інструкціях докладно

висвітлювався порядок визначення валового прибутку з урахуванням простою квартир, а також перераховувалися статті витрат на утримання нерухомості.

Перший досвід оцінки в Харкові (1871) був невдалим, незважаючи на такі інструкції. Причина невдачі полягала в тому, що оцінка виконувалася без централізованого керівництва, склад оціночних комісій постійно змінювався. В результаті міська дума, у складі якої було багато професорів вищих навчальних закладів, визнала результати оцінки неспроможними. У 1892 році була обрана спеціальна комісія для проведення переоцінки міської нерухомості з метою забезпечення рівномірного оподатковування за прибутковістю.

Засноване міське статистичне бюро підготувало фінансове обґрунтування, графік робіт і потреби в ресурсах за переписом і виміром всіх домоволодінь (8-9 тисяч) і квартир (біля 40 тисяч) протягом двох літніх місяців 1892 року. Для загального керівництва роботами Дума обрала Наглядову раду. При такій організації роботи за липень-серпень були описані всі домоволодіння і квартири, за вересень-жовтень проведене статистичне опрацювання отриманих даних, а протягом зими вироблені норми для оцінки нерухомості.

У методологічному плані результати оцінки в Харкові дали істотне просування оціночній статистиці.

Вся нерухомість Харкова була розподілена на 8 типів: житлова нерухомість із теплими і холодними будівлями; торгові приміщення теплі і холодні; фабрики і промислові об'єкти; дохідні промислові сади; склади; промислове подвір'я; городи, поля, сіножаті, вигони; пустирі.

За одиницю виміру землі було взято квадратний сажень, а для всіх будівництв - кубічний сажень. До цих одиниць і пристосовувалися показники прибутків і витрат.

При визначенні ознак прибутковості бралися до уваги місце розташування нерухомості й особливості того типу, до якого вона відносилась.

До типових витрат були віднесені такі: на утримання димарів; на очищення помийних і сміттєвих ям; на очищення тротуарів від снігу; на утримання двірника і нічного сторожа; на страхування і доставку поліцейських відомостей в адресний стіл; на ремонт тротуарів, огорож і будівництв, за винятком капітальних перебудов.

Середній обсяг валового прибутку для кожної місцевості, віднесений до прийнятої одиниці виміру, за відрахуванням середніх витрат, давав обсяг середньої прибутковості нерухомості різних категорій.

В ході дослідження було виявлено, що кожному типу опалювальних помешкань відповідав визначений обсяг холодних помешкань, тому в розрахунок брався обсяг тільки опалювальних помешкань. Характеристики внутрішньої і зовнішньої оздобы (каріотіди, шпалери, золочені рами і т.д.), а також наявність зимового саду, електричного або газового освітлення, водопостачання, паркету, ванних, хоч і вносилися в опис квартири, але при оцінюванні не враховувалися, бо основними показниками були розміри і місце розташування нерухомості. Іншими словами, під оподатковування потрапляли ті характеристики нерухомості, що визначали фізіологічні умови життя людини в конкретному кліматі.

Статистичне опрацювання інформації дозволило оціночній комісії розділити всі домоволодіння за їх розміром на 12 типів. Було здійснено також, розподіл міста на розряди місцевостей за середньою орендною платою за 1 кімнату, вся територія була попередньо розподілена на 54 райони, які потім об'єднали в 8 місцевостей. При цьому в кожній місцевості спостерігалася певна пропорція помешкань різноманітного призначення.

Аналіз отриманих даних дав ще чимало цікавих результатів. Так, наприклад, було встановлено: як і в Москві, висота стелі спочатку збільшує

орендну плату, а потім зменшує. Аналогічно описувався вплив на орендну плату зайвої порівняно із середньоринковим уявленнями площі.

Загальна сума витрат виражена у відсотках відносно валового прибутку, як з'ясувалося, залежала від матеріалу будівництва і їх призначення. Показники витрат від простою також були визначені для різноманітних типів нерухомості і їх місця розташування.

Завершуючи стислий виклад результатів статистичних досліджень нерухомості Харкова для оподатковування, можна з певністю стверджувати, що таких даних не було до цього часу в жодному з міст Європи й Америки, бо Харківська дума одержала опубліковані результати таких досліджень по всіх містах світу.

Результати оцінки міської нерухомості в Харкові, як і результати оцінки земель у Чернігівській і Нижньоновгородської губерніях, дозволили сформулювати основні принципи і підходи до оцінки нерухомості, методологію проведення досліджень, що згодом тільки уточнювалися і доповнювалися. Саме на цей час припадає поява нової науки - оцінної статистики, що через обставини, що склалися, була створена працею і зусиллями російських та українських вчених.

Звичайно, статистичні методи не можна було застосовувати абсолютно до всієї нерухомості, тому що як у містах, так і в губерніях були окремі значні або специфічні об'єкти нерухомості, до яких можна було застосувати тільки індивідуальний підхід.

Коли в більшості губерній Росії земські статистичні роботи стали виконуватися для оцінки нерухомості, коли в 1888 році подушна подать була цілком замінена для колишніх селян поземельним податком, уряд Росії вимагає зведення про цінність і прибутковість основного виду майна - нерухомості. Тому дуже актуальним на державному рівні стало питання про прийняття однакового підходу до оцінки як землі, так і міської нерухомості.

Уряд Росії 8 червня 1893 року видав закон про переоцінку всіх видів нерухомого майна у 34 губерніях. Одночасно з законом були затверджені

"Правила оцінки нерухомого майна", а 4 червня 1894 року міністр фінансів Вітте затвердив інструкцію з роз'ясненнями до закону.

Для розвитку оцінки й оцінної статистики прийняття цього закону дало новий потужний імпульс. Як і колись, після прийняття "Положення про земські установи" громадськість почала широко обговорювати проблеми оцінки. У 1894 році на IX з'їзді російських натуралістів і лікарів у Москві професор А. І. Чупров організував підсекцію статистики при географічній секції, на засіданні якої були присутні 86 статистиків із 16 губерній. Це був початок регулярних з'їздів спеціалістів в області оцінної статистики.

На другому з'їзді у Києві 1898 року в рамках X з'їзду натуралістів і лікарів були присутні вже 188 чоловік із 35 губерній і областей. На третьому (Санкт-Петербург 1901) і на четвертому (Москва 1911) з'їздах була присутня уже велика кількість гостей, не спеціалістів в галузі статистики. Предметом обговорення на з'їздах були конкретні методичні і практичні питання, що виникали з просуванням прикладної науки. Можна сміливо стверджувати, що в досліджуваній нами період кращі сили російської та української науки брали участь у розвитку оцінної статистики.

Організаційна частина закону 1893 року припускала створення губернських і повітових оцінних комісій, що склалися з чиновників і представників виборних органів, причому головувати в обох комісіях повинні були відповідні предводителі дворянства.

Порядок організації оцінки припускав таку послідовність дій:

- повітова земська управа виконує роботу з розподілу повіту на місцевості, угіддя, розряди, визначає середні розміри витрат і недоборів від порожніх площ у місті, процентне відношення прибутку від нерухомого майна до його цінності;

- підготовлені повітовою управою пропозиції розглядаються повітовою оцінною комісією, що приймає їх як підстав для оцінки і подає на розгляд повітовим земським зборам;

-на підставі зауважень окремих землевласників і висновків повітових земських зборів повітова оцінна комісія може змінити (що не обов'язково) підстави для оцінки, після чого їх разом із висновком повітових земських зборів передає на узгодження губернської оцінної комісії;

-губернська оцінна комісія, на яку покладається роль об'єднання й узгодження оцінних норм, передає їх на узгодження губернським земським зборам, а потім - на затвердження губернатору.

Таким чином, головна роль у встановленні оцінних норм, за законом 1893 року, відводилася повітовим оцінним комісіям, які краще знали місцеві умови. При цьому безпосередньо оцінкою кожного об'єкта займалися повітові земські управи, що вели поземельні книги й інвентаризаційні описи будівель, збирали відомості про орендні плати, визначали прибутковість і т.д.

Для оцінки вартості конкретної нерухомості власник був зобов'язаний, на вимогу земської управи, подати відомості про склад, цінності і прибутковість майна, підтверджені відповідними документами. Декларації власників перевірялися даними страхових і кредитних установ, зведеннями про продажі й орендні плати. На підставі наявних матеріалів земська управа робила розрахунок прибутковості і повідомляла про нього власнику. По закінченні робіт з оцінки складала загальна відомість оцінок, що публікувала у відкритій пресі, забезпечуючи у такий спосіб контроль суспільної думки.

Як видно з опису порядку організації оцінки відповідно до закону 1893 року, встановлювалася повна децентралізація земського кадастру. Перші результати оцінної роботи показали, що незважаючи на зусилля губернських оцінних комісій з узгодження й об'єднання норм оцінки, в силу об'єктивних обставин, їм це не вдавалося. Наслідком стала неможливість створити однакові оцінки не тільки в масштабах держави, а навіть у масштабах однієї губернії. Саме тому 18 січня 1899 року був прийнятий новий закон про оцінку нерухомого майна.

Головною зміною в організації оцінки, відповідно до нового закону, стало передання компетентності встановлення оцінних норм від повітових до губернських оцінних комісій.

Новий порядок припускав таку послідовність дій:

- губернські оцінні комісії збирають відомості і розробляють проект оцінних норм для повітів;
- проект оцінних норм передається повітовим оцінним комісіям;
- складені губернськими оцінними комісіями оцінні норми передаються на узгодження повітовим земським зборам, після чого публікуються;
- із зауваженнями повітових земських зборів оцінні норми передаються на узгодження губернським земським зборам і далі - на затвердження губернатору.

Функції безпосередньої оцінки майна покладені як на повітові оцінні комісії, так і на повітові земські управи.

Необхідно зауважити, що на цей час в губернських земських управах уже були сильні відділи статистики, матеріалами яких можна було користуватися для вироблення оцінних норм.

Особливістю нового закону стали умови фінансування оцінних робіт. Розглядаючи це питання в історичному плані, можна стверджувати, що виконання кадастрових робіт, виконання масштабних робіт з оцінної статистики і безпосереднє виконання оцінки нерухомого майна потребують істотного державного фінансування. У тих державах, де належне фінансування було відсутнє, результати робіт не дозволяли створити системи оцінки нерухомості.

Відповідно до закону 1893 року, фінансування оцінної діяльності повинно було вестися за рахунок земств. Та оскільки коштів земським органам хронічно не вистачало, то і роботи з оцінки за 6 років існування цих правил, практично, не просунулися вперед. Новий закон 1899 року встановлює обсяг державного фінансування оцінних робіт в обсязі 1

мільйона рублів на рік на всі 34 губернії. Проте відчутний ефект бюджетне фінансування дало тільки через два роки після прийняття закону.

Податок на нерухомість посідає вагоме місце в сучасних системах оподаткування розвинених країн, про що свідчать дані, наведені в табл. 1

Таблиця 1

Частка податку на нерухомість в загальних податкових надходженнях бюджетів розвинених країн [116]

Країна	Частка податку на нерухомість в загальних податкових надходженнях, %
1	2
Велика Британія	10,0
США	9,0
Канада	8,2
Японія	5,7
Австрія	4,6
Франція	2,2
Данія	1,9
Нідерланди	1,8
Німеччина	1,1
Швеція	0,9
Швейцарія	0,5
Іспанія	0,2

Як правило, податок на нерухомість є місцевим податком. Він забезпечує до 95% надходжень до місцевих бюджетів у Нідерландах, 81% — у Канаді, 52% — у Франції, від 10% до 70% — у США. В країнах з економікою, що розвивається, за даними Світового Банку, податок на нерухомість становить 40–80% платежів до місцевих бюджетів.

Відомо, що податки зменшують доходи власників, суттєво впливають на рішення інвесторів, згладжують нерівність доходів і споживання різних верств населення. Всі ці загальні функції оподаткування притаманні і системі

оподаткування нерухомості. Проте вони мають бути уточнені та конкретизовані.

На нашу думку, головною функцією оподаткування нерухомості є фіскальна — забезпечення стабільності надходжень до бюджету за рахунок відносної незалежності об'єкта оподаткування від результатів господарської діяльності. На відміну від основних податків (на додану вартість, прибуток, доходи громадян), які важко прогнозуються через невизначеність і вірогідність результатів господарської діяльності, податок на нерухомість можна здійснювати так, що результативність господарської діяльності врахована в ньому не буде. Тим самим досягається стабільність і прогнозованість податкових надходжень до бюджету.

Слід зазначити, що нерухомість як об'єкт оподаткування має суттєві особливості, які полягають у наочності, постійному місцезнаходженні, тривалості існування, що забезпечують безперешкодний доступ до неї фіскальних органів.

Іншою важливою функцією оподаткування нерухомості є введення її в орбіту фіскальних відносин як головної складової нагромадженого багатства. Так, за даними [17, с.11], в структурі світового багатства нерухомість займає 35,6%, в той час як частка готівки становить 8,1%, акцій — 23,0%, облігацій — 26,6%, металів — 6,7%. Необхідно зважати на те, що в нерухомості найбільш змістовно і наочно проявляється зростання багатства, тому вона є "ідеальним" об'єктом оподаткування, що дозволяє здійснювати диференційовану фіскальну політику.

Диференціація податку на нерухомість є похідною від соціальної функції цього податку. Стягнення більшої суми податку за ціннішу нерухомість розподіляє податковий тягар більш справедливо. Всі країни, в яких застосовується оподаткування нерухомості, використовують диференційовані ставки оподаткування з огляду на асоціальний характер єдиної ставки.

Ще однією функцією податку на нерухомість є стимулююча — він має сприяти інвестиціям в технічне переоснащення пасивної частки активів підприємств; примушувати раціонально використовувати нерухомість, передавати її від власників, що неефективно експлуатують нерухомість тим, хто може використовувати її з більшою вигодою; прискорювати розвиток вторинного ринку нерухомості, втягнувши в його орбіту нові об'єкти; покращувати планування міської території.

Більш широко функції оподаткування нерухомості тлумачаться у [18, с.245; 19, с.146], але, ми вважаємо, достатнім їх розгляд у межах усталених функцій будь-яких податків. Важливішою і на цей час, фактично, не розробленою проблемою, на наш погляд, є відсутність наукового обґрунтування системи оподаткування нерухомості, яке має містити: визначення принципів створення і функціонування; встановлення цілей; оцінка можливих негативних ефектів; визначення способів запобігання виникненню негативних ефектів; обґрунтування організаційно-економічного механізму оподаткування; визначення необхідних передумов впровадження; прогнозування очікуваних результатів.

Алгоритм створення системи оподаткування нерухомості схематично наведено на рис. 1.

Як відомо, принципи оподаткування визначають основні правила застосування податків. Під ними розуміють тлумачення об'єктів, суб'єктів, бази, ставок оподаткування, методики проведення розрахунків, податкових пільг [12]. Проведений аналіз світового досвіду оподаткування нерухомості дає нам можливість сформулювати **принципи** формування комплексної системи оподаткування нерухомості.

Об'єктом оподаткування є сукупна вартість землі і будівель (споруд), що знаходяться на ній. Визначення вартості нерухомості з метою оподаткування може проводитися або в цілому, або за її складовими компонентами.



Рис. 1 Пропонований алгоритм формування системи оподаткування нерухомості

Суб'єкт оподаткування (платник податку) — це конкретна особа (юридична або фізична), яка володіє чи користується нерухомістю. Податкові зобов'язання, таким чином, можуть виникати у власника чи орендаря, що слід враховувати при побудові податкової системи.

Базою оподаткування може бути капітальна вартість нерухомості або вартість рентних платежів. Перша, як свідчить досвід зарубіжних країн, постає у вигляді ринкової вартості чи оціночної, тобто визначеної згідно із стандартизованою методикою для оподаткування.

Ставки оподаткування визначаються у вигляді:

-фіксованих як відсоток від бази оподаткування (наприклад, у Великій Британії, Японії, Кореї);

-змінних, виходячи з передбачуваних бюджетних витрат і величини бази оподаткування (наприклад, у США, Канаді, Австралії, Франції).

Розмір ставок залежить від особливостей національного законодавства та господарської практики і значною мірою визначається політичними чинниками.

Методика визначення розміру бази оподаткування може ґрунтуватися на:

- порівняльному підході на основі цін ринкових угод (наприклад, в Австралії, Швеції);
- капіталізації ренти від потенційного найкращого та найефективнішого використання (наприклад, у Швейцарії, Данії);
- витратах на повне заміщення нерухомості (наприклад, у Японії, Кореї);
- поєднанні зазначених вище підходів (наприклад, у США, Канаді).

1. Пільги з оподаткування надаються:

-соціально незахищеним платникам податку (пенсіонерам, інвалідам, або залежно від рівня доходів платника);

-власникам окремих видів нерухомості, як правило, — об'єктів культури, освіти, призначених для суспільних, релігійних цілей, державного управління.

Пільги можуть бути безстроковими або надаватися на певний термін, наприклад на період будівництва.

Як видно з наведеного змісту принципів оподаткування нерухомості, вони не однаково реалізуються в різних країнах і, як свідчить схема, наведена на рис.2, принципи можна використовувати для створення альтернативних конструкцій податкової системи.

Цілі запровадження системи оподаткування нерухомості, на нашу думку, доцільно поділяти на:

- тактичні (у складі яких виокремлюються коротко- та середньо-строкові);

- стратегічні (довгострокові).

Тактичні цілі полягають у розробці на основі передового зарубіжного досвіду прийнятної для України моделі оподаткування, яка б урахувала національні особливості господарювання та органічно вписувалася в загальну систему оподаткування з урахуванням перспективних напрямків її трансформації.

Короткострокові цілі впровадження податку на нерухомість виявляються у покращенні оподаткування та забезпеченні стабільності надходжень до місцевих бюджетів.

У середньостроковій перспективі (середньострокові цілі) податок на нерухомість дає можливість поліпшити інвестиційний клімат регіону за рахунок: диференціації ставок оподаткування для різних типів нерухомості, узгодження їх з розміром орендної плати та платою за користування землею, застосування податкових пільг для пріоритетних регіональних об'єктів комерційної нерухомості.

Зміст стратегічних цілей застосування податку на нерухомість обумовлений, по-перше, взаємозв'язком податкової системи та економічним зростанням, по-друге, завданням узгодження фінансування видатків за рахунок загальнодержавного та місцевих бюджетів завдяки збільшенню фінансових можливостей останніх. Отже, у довгостроковій перспективі мета введення податку на нерухомість може бути сформульована таким чином: забезпечення фінансування сталого територіального розвитку за рахунок власних ресурсів — створення нових (реконструкція існуючих) об'єктів комунальної інфраструктури та підвищення рівня громадських послуг.

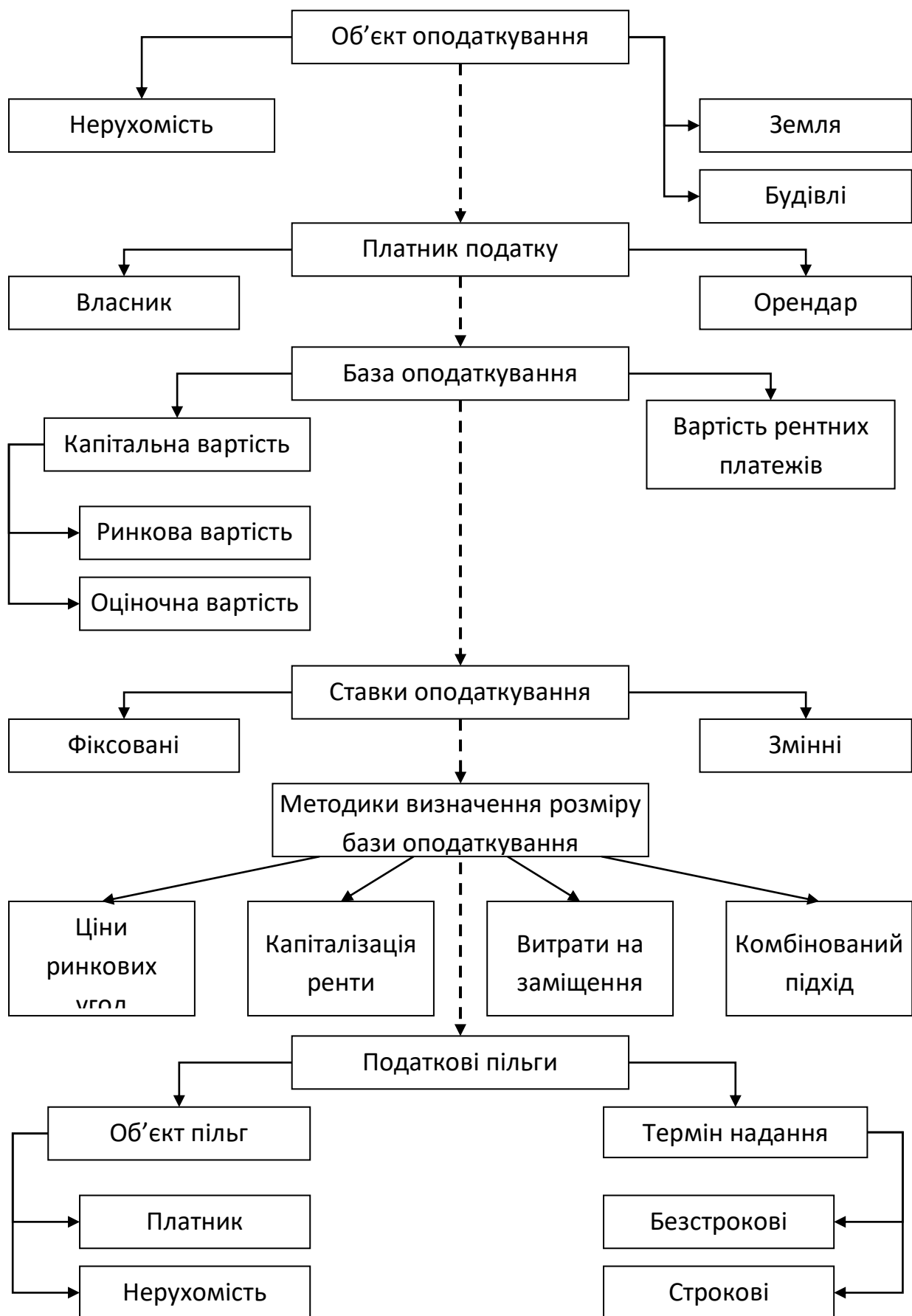


Рис. 2 Комплексна система оподаткування нерухомості

При реалізації визначених цілей слід урахувати можливість виникнення **негативних ефектів** та використовувати **способи їх запобігання**, які, на нашу думку, полягають у такому.

По-перше, впровадження оподаткування нерухомості за надвисокими ставками викличе протест більшості населення, податкове навантаження на яку вступить у суперечність з низькою платоспроможністю. Щоб уникнути цього, ставки оподаткування мають бути диференційованими залежно від призначення нерухомості та її вартості. Таким чином вдасться реалізувати соціальну функцію податку на нерухомість.

По-друге, існує імовірність того, що не вдасться досягнути раціональної пропорції в оподаткуванні власників та орендарів, що може стати стримуючим чинником становлення прошарку власників. Необхідним видається узгодження на місцевому рівні (з огляду на регіональний характер цін та орендної плати) бази і ставок оподаткування нерухомості з ринковими та встановленими для об'єктів комунальної власності ставками орендної плати й плати за землю.

По-третє, пільгове оподаткування нерухомості (з огляду на низьку платоспроможність окремих верств населення, яку вони об'єктивно не можуть підвищити власноруч, наприклад, доходи пенсіонерів, воно має бути встановлено обов'язково), може використовуватись багатими власниками, як спосіб уникнути оподаткування. Перешкодити цьому можна шляхом ефективного застосування даних реєстру прав на нерухомість, а також шляхом розширення практики непрямого визначення справжніх власників та розміру їх доходів.

Організаційно-економічний механізм оподаткування нерухомості має, на нашу думку, відповідати таким основним вимогам.

По-перше, нерухомість доцільно типізувати на 4 категорії:

- використовувана у бізнесових цілях;
- особиста житлова нерухомість;
- призначена для продажу;

- нерухомість як інвестиція (на відміну від використовуваної у бізнесових цілях, приносить власнику чисту ренту).

Відповідно ставки оподаткування мають відрізнитися для зазначених типів нерухомості.

По-друге, об'єктом оподаткування має бути сукупна вартість землі і будівель, при цьому оцінка вартості складових частин нерухомості здійснюється окремо. Це зумовлено тим, що механізми оподаткування землі на цей час достатньо розроблені, і ми вважаємо недоцільним замінювати їх заради впровадження єдиного об'єкта оподаткування земельних поліпшень, яке зараз відсутнє.

По-третє, ми вважаємо, що використання капітальної вартості як бази оподаткування має переваги перед вартістю рентних платежів. Відсутність розвиненого ринку оренди нерухомості не дозволяє визначити суми ренти і призводить до необхідності непрямой оцінки доходу від експлуатації нерухомості. Виникають також труднощі в адмініструванні податку внаслідок складності врахування особливостей кожного об'єкта нерухомості.

Податок, що розраховується з капітальної вартості нерухомості, виступає як податок на багатство, а функцію оподаткування доходів мають виконувати інші види податків. Крім того, може мати місце випадок неефективного використання нерухомості, коли поточні доходи нижчі, ніж можливі. При цьому податкові зобов'язання, розраховані на базі капітальної вартості, будуть вищими, ніж визначені за рентними платежами, що відповідає ринковим уявленням ефективного власника про вартість такої нерухомості.

По-четверте, визначення капітальної вартості будівель (споруд) доцільно ґрунтувати на витратах на заміщення. Перешкодою для використання більш точного методу розрахунку вартості — цін ринкових угод — є низька ринкова активність в деяких регіонах країни, що не дозволяє впровадити цей підхід у масовому масштабі. Крім того, оподаткування за вартістю, визначеною іншими, ніж пропонований, способами, потребує

наявності повних даних реєстру нерухомості, на формування якого потрібен час. Необхідно також зважати на значну формалізацію розрахунків витрат на заміщення (через укрупнені показники відновної вартості), що дозволяє впроваджувати масову оцінку та забезпечувати її проведення за єдиним підходом.

По-п'яте, платником податку слід визначити особу, яка володіє нерухомістю; встановлювати порядок, за яким платником податку може бути орендар, на наш погляд, недоцільно — відносини між власником і користувачем є їх особистою справою, що не має відношення до порядку стягнення податку. Щодо спільного володіння нерухомістю, то найповніше відповідатиме фіскальній функції податку встановлення солідарної відповідальності.

По-шосте, власниками нерухомості, яких слід звільняти від сплати податку, на нашу думку є: органи державної влади та управління, церква, установи, що надають суспільні послуги. Обов'язковою вимогою до їх майна має бути його використання виключно для основних цілей діяльності. Можливе також встановлення неоподаткованого мінімуму для приватного житла.

Слід підкреслити, що ми свідомо не зупиняємося на обґрунтуванні величини ставок оподаткування, оскільки вважаємо це не економічною, а політичною проблемою, яку неможливо розв'язати в межах економічного дослідження.

Важливим фактором успіху реалізації наведених пропозицій з оподаткування нерухомості є визначення **передумов впровадження** цього податку. На нашу думку, вони полягають у:

- розробці правового забезпечення;
- організації інституціональної підтримки;
- створенні системи адміністрування податку.

Правове забезпечення податку на нерухомість щонайменше має включати:

– на загальнодержавному рівні - закон "Про оподаткування нерухомості" (для регулювання загальних засад оподаткування нерухомості), положення "Про порядок віднесення об'єктів незавершених будівництвом до нерухомості для цілей оподаткування" (для визначення прав місцевих органів влади та управління в типізації та оподаткуванні незавершених будівництвом об'єктів), методику оцінки вартості нерухомості для оподаткування (для визначення особливостей оцінки нерухомості при її оподаткуванні);

– на рівні місцевих громад - положення "Про порядок визначення ставок оподаткування нерухомості" (для визначення порядку диференціації ставок оподаткування залежно від місцевих умов), положення "Про переоблік об'єктів нерухомості" (для визначення порядку формування регіональної бази даних загальнодержавного реєстру нерухомості і створення на її основі автоматизованої інформаційної бази оподаткування).

Організація інституціональної підтримки, на нашу думку, має полягати у створенні на рівні місцевих громад робочих груп з підготовки впровадження податку на нерухомість, основні функції яких доцільно звести до таких:

- розробка регіональної політики оподаткування нерухомості;
- проведення варіантних розрахунків та аналіз наслідків впровадження податку на нерухомість для різних категорій платників;
- координація орендної та податкової політики;
- організація проведення переоцінки різних типів нерухомості;
- встановлення зв'язків з громадськістю, роз'яснення цілей оподаткування нерухомості, аналіз громадської думки, розробка кампанії підтримки реформи оподаткування.

Система адміністрування податку має ґрунтуватися на діяльності служби обліку, оцінки та стягнення податку на нерухомість у складі місцевої податкової адміністрації.

Реалізація запропонованих цілей оподаткування, за умов застосування визначених принципів, використання визначених способів запобігання

негативних ефектів, впровадження обґрунтованих організаційно-економічного механізму оподаткування та здійснення заходів для підготовки до введення в дію податку дозволить, на наш погляд, досягти таких основних **результатів**.

1. Впровадження оподаткування нерухомості і чітке визначення перспектив зміни ставок оподаткування позитивно вплине на інвестиційні процеси на регіональних ринках. При цьому, враховуючи обмеженість землі як ресурсу, зростання попиту призведе до стимулювання будівельної активності, яка, як відомо, є локомотивом для інших видів бізнесу.

2. Оподаткування нерухомості не слід розглядати як чинник, що підвищує її вартість. Навпаки, зростання витрат на експлуатацію майна знижує ринкову вартість нерухомості, оскільки нагромадження ренти зменшується на суму податку. Таким чином, якщо потенційні покупці відчують нестачу коштів (що зараз характерно для переважної частини учасників ринку — фізичних осіб), їх можливості у придбанні нерухомості із впровадженням податку на неї суттєво збільшаться.

3. Окрім позитивних ефектів зростання попиту і пропонування на ринку, оподаткування нерухомості розширить можливості місцевих органів влади і управління з формування дієвої політики землекористування, стимулювання інвестиційної діяльності, що веде до зростання ділової активності, а отже, - розвитку регіонів.

4. Застосування податку на нерухомість дозволить за рахунок введення нового об'єкта оподаткування збільшити загальну суму податкових надходжень. При цьому стимулювання цим податком інвестиційної та ділової активності буде мати наслідком зростання бюджетних надходжень від інших видів податків, перш за все, на доходи населення та прибуток підприємств. На наш погляд, фінансові результати від впровадження податку на нерухомість мають бути більшими, ніж просте підвищення зборів з нерухомості (орендної плати, плати за користування земельними ділянками).

5. Ми вважаємо, що застосування податку на нерухомість може також створити передумови для її інтенсивного і раціонального використання, забезпечення прозорості місцевих бюджетів та демократизації територіального управління.

Таким чином, враховуючи зазначене, можна дійти таких основних висновків.

По-перше, відсутність всебічного обґрунтування функцій системи оподаткування нерухомості, незавершеність формування її елементів, невідпрацьованість засад формування організаційно-економічного механізму оподаткування актуалізують завдання наукового обґрунтування системи оподаткування нерухомості.

По-друге, в основу створення і функціонування системи оподаткування нерухомості доцільно покласти принципи і цілі, конкретизовані для оподаткування нерухомості; оцінку ймовірних негативних ефектів, визначення способів їх запобігання; обґрунтування національних особливостей організаційно-економічного механізму оподаткування; визначення необхідних умов впровадження та прогнозування очікуваних результатів.

По-третє, принципи оподаткування нерухомості можна застосовувати для створення різноманітних конструкцій податкової системи на основі конкретизації об'єктів, суб'єктів, бази, ставок і пільг оподаткування. Цілі запровадження нового податку доцільно поділяти на тактичні (коротко- та середньострокові) та стратегічні (довгострокові).

По-четверте, ймовірні негативні ефекти від впровадження системи оподаткування нерухомості (підвищення податкового навантаження, гальмування становлення прошарку нових власників, уникнення оподаткування) мають усуватися шляхом диференціації ставок оподаткування, узгодження їх величин із ставками орендної плати, створення та ефективного використання реєстру нерухомості.

По-п'яте, організаційно-економічний механізм оподаткування нерухомості доцільно формувати, ґрунтуючись на типізації нерухомості, оподаткуванні земельних поліпшень, базі оподаткування у вигляді капітальної вартості і визначення її величини, виходячи з витрат на заміщення, визнанні єдиного платника.

По-шосте, передумовами успішного впровадження податку на нерухомість є розробка пропонованого правового забезпечення, організація інституціональної підтримки за визначеними напрямками, створення системи адміністрування податку.

По-сьоме, впровадження податку у відповідності з обґрунтованими пропозиціями позитивно вплине на інвестиційні процеси на регіональних ринках, збільшить можливості потенційних покупців у придбанні нерухомості, що забезпечить зростання ринку, сприятиме формуванню ефективної політики землекористування, забезпечить зростання надходжень до місцевих бюджетів для регіонального розвитку, створить передумови для інтенсивного та раціонального використання нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Теория и методы оценки недвижимости: Учебн. Пос./ Под ред. В.Е. Есипова. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998. — 159 с.
2. Крутик А.Б., и др., Экономика недвижимости. – Серия: Учебники для вузов. Специальная литература. — СПб.: Издательство “Лань”, 2000. — 480 с.
3. Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. — М.: Финансы и статистика, 1999. — 264 с.
4. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учебн. пос. — Ростов-на-Дону: Феникс, 2002. — 320 с.
5. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ.— М.: “Дело Лтд”, 1995. — 461 с.
6. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. — М.: ИНФРА-М, 1996. — 240 с.
7. Грищенко Є. А. Особенности формирования рынка недвижимости в Украине // Экономика Украины. — 1999. — С.20-27
8. Оценка имущества и имущественных прав в Украине. Монография / Н. Лебедь, А. Мендрул, В. Ларцев, С. Скрынько, Н. Жиленко, В. Пашков; Под ред. Н. Лебедь. — К.: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-Экспресс», 2002. — 688 с.
9. Цукерман Г.А., Блевинс Дж.Д. Недвижимость: зарубежный опыт развития: Пер. с англ.— М.: Диамант-Меркурий-М, 1994.— 250 с.
10. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. — СПб.: Питер, 2000. — 208 с.
11. Международные стандарты оценки. Методика и практика составления отчетов об оценке (с использованием материалов Института экономического развития Всемирного банка). — К.: Міжнародний центр приватизації, інвестицій та менеджменту, 1996. — С. 5-59.

12. Чампніс П. Утвержденные европейские стандарты оценки недвижимости: Пер. и ред. Е.И.Тарасевич. — М.: Рос. об-во оценщиков, 1998. — 159 с.
13. Международные стандарты оценки. - Кн. 1 / Г.И.Микерин (руковод.), М.И. Недужий, Н.В.Павлов, Н.Н.Яшина. — М.: ОАО "Типография"Новости"/, 2000. — 264 с.
14. Україна на зламі тисячоліть: історичний екскурс, проблеми, тенденції та перспективи: Колектив. моногр. / Г.В.Щокін, М.В.Попович, М.С.Кармазіна та інші; За заг. ред. Г.В.Щокіна, М.Ф.Головатого; Авт. передм. Л.М.Кравчук. — К.: МАУП, 2000. — 384 с.
15. Федоров М. Трансформація земельних відносин в аграрній сфері //Економіка АПК. —1998. —№4. —С.12-17.
16. Указ Президента України "Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення" від 04 лютого 2000 р. № 168/2000// Урядовий кур'єр.— 2000.— №29.
17. Послання Президента України до Верховної Ради України про внутрішнє та зовнішнє становище України у 2001 році. — Офіційне інтернет-представництво Президента України// <http://www.president.gov.ua/officDocuments>.
18. Мухін О.О. Особливості функціонування ринку промислової нерухомості в трансформаційний період // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. — 2003. — №7. — С. 53-57.
19. Мухін О.О. Становлення ринку нерухомості в процесі реформування земельних відносин // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. — 2003. — №12. — С. 22-26.
20. Мухін О.О. Розробка вимог до бази даних реєстру прав на нерухомість // Матеріали Міжнар. наук.-практич. конф. "Розвиток економіки в трансформаційний період: глобальний та національний аспекти". — Дніпропетровськ: Наука і освіта, 2005. — Том II. - С.39-43.