

Звичайно, рівень використання певних засобів моніторингу реєстру активів залежатиме від стану розвитку підприємства та персоналу підприємства, наявної інформаційної архітектури, бюджету на розвиток тощо. В цілому ж, програмне забезпечення надає можливості для створення певного електронного реєстру та отримання відчутних переваг від побудови різноманітних причинно-наслідкових зв'язків.

Також важливо зазначити, що на першому етапі впровадження методології управління активами необхідно зробити перший крок у створенні реєстру активів та визначити подальші ініціативи щодо удосконалення реєстру.

1.Бланк И.А. Управление активами и капиталом предприятия. – К.: Ника-Центр, Эльга, 2003. – 448 с.

2.Медведовський В.В., Ніколаєв В.П. Економічні особливості життєвого циклу систем водопостачання і водовідведення.// Науковий вісник Національного університету ДПС України. – 2007. – №4. – С.126-130.

3.Антонюк Ю.Я. Фінансування реконструкції об'єктів комунального господарства: метод критичних активів // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: Зб. наук. праць. Вип.20. – К: КНУБА, 2009. – С.87-92.

4.Білянський О.М. Організаційно-фінансовий механізм розвитку житлово-комунального господарства: Автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.10.01 / Харк. нац. акад. міськ. госп.-ва. – Харків, 2006. – 21 с.

5.Медведовський В.В., Ніколаєв В.П. Проблеми аналізу основних фондів комунальних підприємств // Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку: Вісник Нац. ун-ту "Львівська політехніка". Вип.4. – Львів, 2007. – С.64-69.

6.Медведовський В.В. Моніторинг технічного і економічного состояния основних фондів на підприємствах водопроводно-каналізаційного господарства // Комунальне господарство городів: Науч.-техн. сб. Вип.80. – К.: Техніка, 2008. – С.101-106.

7.Медведовський В.В. Управление экономикой процесса аварийно-восстановительных работ на предприятиях водопроводно-канализационного хозяйства // Комунальное хозяйство городів: Науч.-техн. сб. Вип.75. – К.: Техніка, 2007. – С.338-342.

Отримано 28.04.2010

УДК 332.7

А.Ю.ТКАЧЕНКО

Харківська національна академія міського господарства

АНАЛІЗ СИСТЕМИ РЕЄСТРАЦІЇ ТА ОБЛІКУ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УКРАЇНІ

Проведено дослідження існуючих кадастрових систем в Україні, проаналізовано недоліки обліку об'єктів нерухомості. Визначено перспективи і ефективність подальшого проведення кадастрової реформи.

Проведено исследование существующих кадастровых систем в Украине, проанализированы недостатки учета объектов недвижимости. Определены перспективы и эффективность дальнейшего проведения кадастровой реформы.

The existing cadastral systems in Ukraine are researched, lacks of the real estate objects accounting are analyzed. Prospects and efficiency of the further carrying out of cadastral reform are defined.

Ключові слова: нерухомість, кадастр нерухомого майна, реєстрація та облік об'єктів нерухомості.

Вирішення проблем сталого розвитку регіонів, охорони земель та їх раціонального використання, оптимізації забудови, визначення правових відносин щодо землі та іншого нерухомого майна неможливе без всебічного кадастрового забезпечення. Як свідчить світовий досвід, кадастрово-реєстраційні системи відіграють важливу роль у сфері управління нерухомістю, оподаткування, інформаційного та правового забезпечення ринку нерухомого майна та безпосередньо впливають на бізнес-середовище в цілому. А однією з головних умов економічного зростання держави є науково виважене, цілеспрямоване, високоефективне використання нерухомого майна. Таке використання можливе за умови об'єднання розрізаних систем обміну та реєстрації нерухомого майна за допомогою створення єдиного кадастру нерухомості, який би відповідав всім вимогам і міжнародним стандартам. Це питання вимагає розробки та впровадження організаційно-економічного механізму створення єдиного кадастру нерухомості, об'єднан би в собі методи, функції, важелі та інструменті функціонування системи. Базою дослідження є результат аналізу існуючого стану реєстрації і обліку об'єктів нерухомості в Україні.

Проблеми формування реєстраційно-земельної системи, розвитку ринку нерухомості присвячено багато робіт вітчизняних та закордонних науковців, а саме М.О.Володіна, О.А.Гриценко, Дж. К.Еккерта, Л.М.Перович, Є.І.Тарасевича [1-5], однак недостатньо розробленим залишається питання щодо проведення кадастрової реформи в Україні.

Мета роботи полягає у визначенні існуючого стану системи обліку і реєстрації нерухомості в Україні, наведенні пріоритетних напрямків і цілей розвитку кадастрової системи.

Реєстрація нерухомого майна в Україні регулюється Законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [6], який встановлює виконавців реєстраційних дій:

1) районні, міські, обласні Бюро технічної інвентаризації проводять реєстрацію:

- права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках;
- права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами;
- права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а та-

кож облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном;

2) територіальні органи земельних ресурсів проводять реєстрацію:

- права власності, права користування (сервітут) земельними ділянками;
- права постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земельних ділянок; права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
- права забудови земельної ділянки (суперфіцій);

3) нотаріуси, реєстратори юридичної особи, яка належить до сфери управління Міністерства юстиції України проводять реєстрацію правочинів, іпотек, відомостей про обтяження нерухомого майна.

До того ж, реєстраційні роботи виконують виконавчі органи Рад народних депутатів у селах, районах (реєструють державні акти і договори на право власності і користування землею згідно із Земельним Кодексом України) і органи фонду державного майна (реєструють договори купівлі-продажу при приватизації).

Аналіз існуючої системи реєстрації прав на нерухоме майно демонструє, що вона є складною і багаторівневою, ускладнює облік нерухомості через розділення державних реєстрів земельних ділянок і будинків, що свідчить перш за все про невідповідність існуючої земельно-реєстраційної системи сучасним вимогам часу.

Внаслідок розпорошеності реєстраційної справи для приватизації будівель і споруд та реєстрації відповідних документів необхідно звернутися як найменш до шести підприємств, для приватизації земельної ділянки – до п'яти установ, для приватизації квартир, оформлення права власності на гараж, дачі, садові будинки їх кількість перевищує чотири [1].

На цей час бюро технічної інвентаризації (БТІ) проводять державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно відповідно до «Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно», затвердженого наказом Міністерства юстиції України. Держателем реєстру БТІ є Міністерство юстиції України.

Введення державної реєстрації землі почалося з Постанови Кабінету Міністрів України «Про порядок ведення державного кадастру» [7]. Земельний кадастр – багаторівнева система, створена з метою управління земельними ресурсами на основі вивчення окремої просторової одиниці – земельної ділянки [1]. Система заходів державного земельного кадастру (ДЗК) спирається на потужний комплекс забезпе-

чувальних робіт, серед яких топографо-геодезичні вишукування, картографування території, інше обстеження і розвідування, які забезпечують ДЗК конкретними відомостями про досліджувану територію.

Необхідно відзначити, що питання управління земельними ресурсами через кадастрові системи ще не мають необхідної практики і вимагають всебічного дослідження.

Розділом II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» вказано, що з 1 січня 2012 р. державна реєстрація прав на нерухоме майно буде здійснюватися Міністерством юстиції України [6]. Встановлено, що повинен сформуватися єдиний Державний реєстр прав, який базуватиметься на державному обліку земельних ділянок усіх форм власності та розташованого на них іншого нерухомого майна, реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна, їх обмежень та правочинів щодо нерухомого майна. Згідно з цим Законом, держателем Державного реєстру прав встановлено центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів (Державне агентство земельних ресурсів), а адміністратором Реєстру прав – госпрозрахункове підприємство – Центр державного земельного кадастру, який здійснює його ведення. Саме про такий підхід до створення системи реєстрації у складі кадастру йшлося в низці указів Президента України, а також у Законі України «Про ратифікацію Угоди про позику».

Треба зазначити, що не визначеним залишається подальша доля правових титулів, зареєстрованих у бюро технічної інвентаризації (БТІ), адже, окрім прописаного у ньому автоматичного передання даних із Реєстру прав власності на нерухоме майно, що його веде БТІ, може постати потреба у самостійній перереєстрації власниками об'єктів нерухомості правовстановлюючих документів.

Аналіз досвіду інших країн засвідчує, що система реєстрації повинна ґрунтуватися на високоефективних, збалансованих технологіях обліку, підпорядковуватися таким принципам, як об'єктивність, прозорість проведення операцій, неупередженість, суцільність охоплення територій держави та орієнтуватися на користувача, забезпечувати йому максимальну зручність і оперативність обслуговування.

Інтеграція в міжнародні структури неможлива без впровадження у вітчизняну систему міжнародних кадастрових стандартів і використання провідного досвіду розвинених країн. Ефективне проведення кадастрової реформи дасть змогу досягти таких основних результатів:

- стимулювання економічного розвитку регіонів України, за рахунок проведення справедливої оцінки і оподаткування нерухомого майна;

- сприяння розвитку ринків нерухомості з посиленням захисту прав власності, спрощенням проведення операцій з нерухомістю, інформаційним забезпеченням достовірними даними про нерухомість при проведенні різних операцій з нею і, як наслідок, посилення привабливості ринку нерухомості для інвесторів;

- захист прав власності, гарантування законної безпеки землеволодіння;

- охорона природного і культурного середовища, ефективне планування забудови і використання територій.

Таким чином, можна зазначити, що існуюча в Україні реєстраційна діяльність не відповідає сучасному рівню розвитку ринку нерухомості та суперечить міжнародним стандартам, що є серйозною перешкодою для поліпшення інвестицій в цілому і гальмує економічні процеси, а отже, потребує реформування.

1. Володін М.О. Основи земельного кадастру. – К.: Ін-т змісту і методів навчання МОН України, 2000. – 320 с.

2. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы методологии и теории). – Харьков: Бизнес-Информ, 2002. – 420 с.

3. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Т.1 / Под общ. ред. Дж. К. Эккерта. – М.: Стар Интер, 1997. – 383 с.

4. Перович Л.М., Губар Ю.П. Кадастр недвижимости. – Львів: Нац. ун-т “Львівська політехніка”, 2003. – 120 с.

5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПб ГТУ, 1997. – 401 с.

6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України №1952-IV від 1 липня 2004 р.

7. Про порядок ведення державного земельного кадастру: Постанова КМУ №15 від 12 січня 1993 р.

Отримано 22.04.2010

УДК 35.336.14

Т.Г.МОЛОДЧЕНКО, канд. екон. наук

Харківська національна академія міського господарства

АНАЛІЗ ДЖЕРЕЛ ФОРМУВАННЯ ДОХОДНОЇ ЧАСТИНИ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ У РОЗВИНЕНИХ КРАЇНАХ

Зроблено порівняльний аналіз податкових систем місцевих органів влади у країнах з ринковою економікою. Наведено обґрунтування та пропозиції щодо реформування податкової системи в Україні.

Проведен сравнительный анализ налоговых систем местных органов власти в странах с рыночной экономикой. Представлены обоснование и предложения по реформированию налоговой системы в Украине.

The comparative analysis of tax systems of local authorities in the countries with market economy is carried out. The substantiation and offers on reforming of tax system in Ukraine is presented.