В статье обоснована роль корпоративной культуры в развитии трудового потенциала. Раскрыто задачи, функции позитивной корпоративной культуры, сущность влияния на развитие качественных характеристик трудового потенциала предприятия. Выявлены недостатки во внедрении корпоративной культуры на отечественных предприятиях, разработаны предложения по их устранению.

Ключевые слова: корпоративная культура, трудовой потенциал, трудовая активность, инновационная активность.

The role of corporate culture in development of labour potential is based in the article. A task, functions of positive corporate culture, essence of influence, is exposed on development of high-quality descriptions of labour potential of enterprise. Failings are discovered in introduction of corporate culture on domestic enterprises, suggestions are developed in relation to their removal.

Keywords: corporate culture, labour potential, labour activity, innovational activity.

УДК 336.221.24

А. М. КУЛИК, ст. викладач, НТУ «ХПІ»

ВИЗНАЧЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ СУТНОСТІ ПОНЯТТЯ НЕРУХОМОСТІ ПРИ ВВЕДЕНІ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

В статі проводиться аналіз визначення поняття нерухомість, нерухоме майно та об’єкт нерухомості для цілей оподаткування. Наведені специфічні риси, що притаманні нерухомому майну. Визначено сутність майнового оподаткування.

Ключові слова: податок, нерухомість, майно, майнові відносини, податкова система, економічна сутність.

Вступ. Податкова система будь-якої країни функціонує, спираючись на об’єктивні методологічні засади, які фактично створюють комплекс теоретичних та науково-практичних засад бази оподаткування. Різні національні податкові системи застосовують різні концепції ресурсного та майнового оподаткування, вартості кінцевих результатів, доходу; переважного оподаткування угод купівлі-продажу; рентне оподаткування та ін. Вибір концепції залежить від рівня економічного добробуту та ступеня політичної зрілості того чи іншого суспільства. Ухвалення вибраної концепції звичайно відбувається законодавчим шляхом.

На сучасному етапі реформування економіки України важливе значення приймають відношення пов’язанні з власністю взагалі, та ринок нерухомості зокрема. В першу чергу це обумовлено положенням об’єктів нерухомості на ринку інвестицій. Практично будь-які реальні інвестиції (в виробництво, будівництво тощо) та чи інакше пов’язані з ринком нерухомості. Також великого значення дане питання набуває у світлі введення в дію податку на нерухоме майно.

© А. М. Кулик, 2013

Деякі аспекти та питання пов’язані з визначенням поняття нерухомість, майно, та обґрунтування саме економічної сутності нерухомості та майнового оподаткування висвітлюються в роботах багатьох вітчизняних та зарубіжних науковців та законотворців. Таких як Ю. Іванов, І. Балабанов, В. Григор’єв, В. Павленко, Г. Харрісон та інші.

Постановка завдання. На сьогодні у вітчизняній літературі поки що відсутні спеціальні наукові праці що носять комплексний концептуально – методологічний та методичний характер, що розкривають зміст нерухомості як соціально – економічної категорії, визначають її місце у системі ринкових відносин, принципи оподаткування. Частіше, вчені – економісти обмежуються лише деякими припущеннями з цих питань. Теж саме можна зазначити, аналізуючи роботи й російських вчених. Таким чином метою даної статті є визначення поняття нерухомості та ії сутності для майнового оподаткування.

Основний матеріал. Місце нерухомості в ринковій моделі економіки обумовлено сутністю та взаємозв’язком наступних основних елементів: право власності, свобода підприємництва, ринкова система цін, мотивація поведінки особистості, регулююча роль держави в ринковій економіці.

Як відомі, основою ринкової економіки є право власності. Право власності – це сукупність юридичних норм, що закріплюють та охороняють матеріальні блага, які належать певному суб’єкту. Воно складається з трьох прав:

- володіння – фактичне володіння річчю, що створює для власника можливість безпосередньо впливати на річ;

- користування – право споживання річчі в залежності від її призначення, а також отримання прибутків, що приносить річ;

- розпорядження – визначення юридичної долі речі шляхом здійснення динаміки майнових відносин [1, с. 9].

До теперішнього часу поняття майна у цілях оподаткування не має чіткого визначення. Однак, можна спробувати виділити поняття майно взагалі. Глава 13 Цивільного Кодексу України визначає поняття майно та речі наступним чином. Стаття 179 ЦК У «поняття речі» визначає «річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов’язки», стаття 190 «майно» визначає наступне «майном як особливим об’єктом

вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки». В свою чергу стаття 181 цього ж Кодексу визначає «нерухомі та рухомі речі» наступним «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Рухомими речами є речі, які можна вільно переміщувати у просторі.» [2, ст. 71, 69]. Також стаття 191 визначає «підприємство як єдиний майновий комплекс», який використовується для здійснення підприємницької діяльності. Ця стаття визначає підприємство як єдиний майновий комплекс – нерухомістю, а також уточнює що саме входить до складу підприємства як єдиного майнового комплексу «усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом». Визначає поняття майна також і Господарський Кодекс України тільки з боку господарської діяльності, так згідно статті 139 «майно у сфері господарювання» майном визначається «сукупність речей та інших цінностей (включаючи нематеріальні активи), які мають вартісне визначення, виробляються чи використовуються у діяльності суб'єктів господарювання та відображаються в їх балансі або враховуються в інших передбачених законом формах обліку майна цих суб'єктів. Залежно від економічної форми, якої набуває майно у процесі здійснення господарської діяльності, майнові цінності належать до основних фондів, оборотних засобів, коштів, товарів. Основними фондами виробничого і невиробничого призначення є будинки, споруди, машини та устаткування, обладнання, інструмент, виробничий інвентар і приладдя, господарський інвентар та інше майно тривалого використання, що віднесено законодавством до основних фондів.» [3, ст. 95].

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» уточнює поняття «об'єкт нерухомого майна (нерухоме майно, нерухомість)». До останнього належать земельні ділянки, а також

об’єкти, розташовані на земельній ділянці (будівля, споруда тощо), переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [4].

Таким чином до поняття нерухомість (нерухоме майно) віднесені:

- по перше, сукупність фізичних об’єктів (земля та все що нерозривно пов’язано з нею);

- по друге, нерухома власність, до якої окрім сукупності майнових матеріальних об’єктів, ще входять офіційно зареєстровані права та пов’язані з ними інтереси та переваги, обумовлені володінням, користуванням та розпорядженням цими об’єктами.

Однак наведений перелік визначень нерухомого та рухомого майна служить для здійснення та регулювання цивільно-правових угод. Крім того не заперечним є факт, що згідно з ЦК України «режим нерухомої речі може бути поширений законом на ...також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації» [2, ст. 69]. Законодавець закріпляє за собою безумовне право встановлювати та відносити до об’єктів нерухомості ті чи інші матеріально – речові цінності незалежності від того, чи є данні об’єкти об’єктами нерухомості в її класичному розумінню («…розташовано на земельній ділянці…», «…переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення…». Безумовно, це приносить додаткові проблеми та неясності до господарського обігу, створює передумови для розвитку правової казуїстики, що може бути особливо негативним при умові введення в дію податку на нерухомість.

Виходячи з усього вищевикладеного можна зробити висновок, що категорія нерухомості включає в себе наступні складові:

- земельна ділянка – обмежена поверхня землі, що містить розташовані на ній природні об’єкти;

- нерухоме майно – такі що неможливо відокремити, доповнення, створені людиною, у вигляді будівель, споруд, багатовікових насаджень;

- власне нерухомість, до якої входить нерухоме майно а також сукупність юридичних прав, що пов’язані з володінням, користуванням та розпорядженням нерухомого майна.

Узагальнюючи усе вищезазначене, автор статті дає наступне визначення поняття нерухомості. Нерухомість – це ділянка землі з розташованими на ній

природними ресурсами, будівлями та спорудами, які є об’єктами відносин між громадянами, суб’єктами господарювання та державою з приводу їх володіння, користування та розпорядження.

Наведене визначення найбільш відповідає економічній сутності досліджуваної категорії. По-перше, наводиться вказівка на земельну складову нерухомості, яка є її головною компонентою, а всі доповнення, створені людиною, нерозривно пов’язані з нею; по-друге, в ринковій економіці майнові права на нерухомість виступають об’єктами відносин між громадянами, суб’єктами господарювання та державою.

Як соціально-економічне поняття, нерухомість визначає наступне. З одного боку, вона належить до засобів виробництва, при чому істотно визначає їх масштаби (земельні ділянки, адміністративні, виробничі, складські, торгівельні та інші будівлі, а також інші споруди), та виступає базою господарської діяльності та розвитку для підприємств та організацій всіх видів та форм власності. З іншого – нерухомість виступає базою особистого існування громадян та використовується для невиробничого, особистого споживання. До такого майна належать, по перше житлові будинки, квартири, дачні будівлі, будування господарського призначення, гаражі тощо, що знаходяться у власності громадян та використовуються для мешкання та інших особистих потреб.

Виходячи з визначення нерухомості, її місця в системі ринкових відносин автор статі доходить висновку, що нерухомості притаманна низка специфічних рис:

- стаціонарність: об’єкти нерухомості, найчастіше, міцно поєднані з землею, та їх переміщення можливо лише с завданням даному об’єкту певного чималого збитку;

- зберігання об’єктом на протязі всього його житлового циклу натурально-речової форми, та повільна втрата споживчої вартості частинами, виходячи з зношування;

- унікальність: різнорідність та несхожість об’єктів нерухомості між собою. Кожному об’єкту притаманні специфічні, що вирізняють саме його, ознаки. В принципі неможливо казати про дві однакові земельні ділянки, будівлі чи про дві однакові квартири, адже у них обов’язково будуть відмінності у розташуванні по відношенню до інших об’єктів, до комунікацій,

до лінії обрію та сторонам світу. Це дозволяє кожному покупцю, що бажає стати власником, приймати відповідне рішення спираючись на основу поєднання власних уподобань та наявних можливостей, що наприкінці й визначає привабливість об'єкта нерухомості та його вартісні характеристики;

- необхідність керування: всі об'єкти нерухомості потребують постійного керування. Це може бути, з одного боку, здійснення ремонту та різних профілактичних робіт, реконструкція об'єкту, а саме підтримка фізичної форми нерухомості, з іншого боку, керування рухом прав власності на нерухоме майно;

- регламентація та обов'язкова реєстрація всіх угод з нерухомістю державними органами в зв'язку з тим, що використання будь-якого об'єкта нерухомості торкається інтересів держави, юридичних осіб та населення.

Вирізняє нерухомість й те, що при індивідуальному споживанні (квартира, кімната, будинок, дачна ділянка) вона виступає як приватний товар, а при колективному споживанні – як частина загальнонаціональної інфраструктури та суспільний товар. Отже, нерухомість, як і всілякий товар на ринку, має ринкову вартість, яка складається враховуючи її споживчу вартість (здатність задовольняти визначені потребі), середньої вартості аналогічної нерухомості, а також залежить від ціни конкурентів та універсальності об'єкту.

Нерухомість – це особливий тип власності, що пов'язано з її подвійним характером (одночасно й приватний та суспільний товар). Тому права її володіння, користування та розпорядження суттєво відрізняються від прав власності на інші майнові об'єкти. В зв'язку з цим будь-яка операція, що пов'язана з економічним обертом нерухомості (дозвіл на створення, купівлю – продаж, дарування, обмін, наслідування, уточнення часток) пов'язана з обов'язковими правовими процедурами, що покликані забезпечити облік інтересів всіх учасників: держави, органів місцевої влади, юридичних осіб, та окремих громадян.

Інтереси держави у сфері обігу нерухомості виявляються у трьох напрямках. По-перше, ефективне використання нерухомості, що знаходиться у суспільній власності; по-друге, захист прав власників; по-третє, забезпечення державних доходів за рахунок реалізації фіскальної функції в частині оподаткування.

Відомо що податки виражають відносини власності та являють собою фінансову форму реалізації державою свого економічного права на отримання частки створеного в суспільстві доходу для виконання своїх політичних, соціальних та інших функцій.

Що ж стосується майнового оподаткування, то його сутність в економічній літературі розкрита недостатньо, як правило, міркування обмежуються деякими пропозиціями.

В рамках вивчення питання сутності майнового оподаткування автор статті вважає, що об'єктом майнового оподаткування може бути майно двох типів: що приносить та не приносить прибуток. До першого типу можна віднести основні виробничі фонди, земельні ділянки, до другого – майно, що необхідне для обслуговування процесу виробництва, об'єкти соціального характеру та інфраструктури, майно фізичних осіб.

Єдиним для всіх типів майнового оподаткування є те, що розмір майнового податку в будь-якому випадку залежить від вартості майна або його споживчих якостей, а не від доходу, що виникає як результат його використання.

Висновки. Підбиваючи підсумки можна дійти висновку, що в умовах ринку зміст майнового податку в багатьох випадках визначається станом інституту приватної власності, існування її у різних економічних формах та на паритетних умовах, гідним правовим забезпеченням. Ступінь розвитку та ефективність функціонування сфери нерухомості в ринковій моделі економіки обумовлюється сутністю и взаємозв'язком наступних основних моментів: свобода підприємництва та вибору, ринкова система цін, особисте мотивування поведінки, регулююча роль держави.

Нові відносини власності передбачують й необхідність оновлення її керування, поставною частиною якого її оподаткування. Таким чином, дане питання потребує подальшого розгляду та більш поглибленого вивчення у подальших роботах.

Список літератури: 1. *Дзера О. В., Кузнєцова Н.С. та ін.* Право власності в Україні. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2006. – 424 с. 67. **2.** Цивільний кодекс України. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2006. – 424 с. **3.** Господарський кодекс України. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2007. – 240 с. **4.** Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» // Відомості Верховної Ради (ВВР), № 51, 2004. ст.55 – 63.

Надійшла до редколегії 25.08.2013 р.

УДК 336.221.24

Визначення економічної сутності поняття нерухомості при введені податку на нерухоме майно / Кулик А. М. // Вісник НТУ «ХПІ». Серія: Актуальні проблеми управління та фінансово-господарської діяльності підприємства – Харків: НТУ «ХПІ». – 2013. – № 49 (1022). – С. 72–79. – Бібліогр.: 4 назви.

В статье проводится анализ определения понятия недвижимость, недвижимое имущество и объект недвижимости для целей налогообложения. Приведены специфические черты, которые присущие недвижимому имуществу. Определена сущность имущественного налогообложения.

Ключевые слова: налог, недвижимость, имущество, имущественные отношения, налоговая система, экономическая сущность.

The article analyzes the definition of real estate, real estate and property for tax purposes. These specific features inherent property. The essence of property taxation is given.

Keywords: tax, real estate, estate, property, taxation, economical essence.

УДК 338.2

Е. А. КУЧМА, экономист, Внедренческое предприятие «Центр-Персонал», Харьков

ВЛИЯНИЕ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

В работе рассматриваются основные показатели финансово-экономического состояния, как одного из параметров, характеризующих инвестиционную привлекательность строительного предприятия. Произведена детализация отдельных локальных показателей и выявлена их соотносительная значимость.

Ключевые слова: финансово-экономические показатели, декомпозиция локальных показателей, комплексная модель, инвестиционная привлекательность, строительное предприятие, потенциальный инвестор.

Введение. Строительное производство представляет собой сложную многофункциональную систему с большим разнообразием видов деятельности. Динамичность строительного производства, его пространственная и временная протяженность, а так же влияние рынка с характерными для него случайными факторами определяют функционирование строительного комплекса. Проводимые в стране экономические преобразования с использованием механизмов управления инвестиционной деятельностью обуславливают необходимость совершенствования теоретической базы для анализа инвестиционной привлекательности предприятий строительного комплекса.

Анализ последних исследований и публикаций показал, что проблемы влияния финансово-экономических показателей на инвестиционную привлекательность строительного предприятия, недостаточно изучены [2-8]. В

© Е. А. Кучма, 2013