

власності. Вертикальні галузеві зв'язки, що переважали в адміністративно-планованій економіці, замінюються горизонтальними зв'язками інвесторів. Саме будівництво як економічний процес являє собою безперервну інвестиційну діяльність власників капіталу протягом життєвого циклу будівель чи споруд, у які вкладається цей капітал.

Список використаних джерел:

1. Адамська І. Сучасний стан й тенденції розвитку будівельної галузі України. Галицький економічний вісник. 2019. № 5. С. 7–15.
2. Національна стратегія збільшення прямих іноземних інвестицій в Україну. Розділ 2.1: Транспортна інфраструктура. – Режим доступу: <https://ukraineinvest.gov.ua/uk/fdi-strategy/>
3. Національна транспортна стратегія України на період до 2030 року. Схвалено Кабінетом Міністрів України від 30.05.2018/[Електронний ресурс]- Режим доступу: <https://mtu.gov.ua/news/28581.html>

Колосюк А.А.,

*кандидат економічних наук, доцент,
завідувач кафедри геодезії та землеустрою,*

Константинова О.В.,

*кандидат економічних наук, доцент кафедри геодезії та землеустрою,
Одеська державна академія будівництва та архітектури,*

Долгих М.Є.,
судовий експерт

РЕНТНИЙ МЕХАНІЗМ, ЯК РИНКОВИЙ ІНСТРУМЕНТ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ

Кількість просторово-територіальних ресурсів як у планетарних масштабах, так і на окремих територіальних просторах нашої планети була і, безумовно залишатиметься вкрай обмеженою.

Поточні світові процеси просторово-територіального розвитку супроводжуються небезпечними тенденціями зростання як чисельності світового населення, так і збільшення самих споживчих потреб людства не

тільки рідкісних, а навіть невідновлювальних планетарних просторово-територіальних природних ресурсів. Саме отримання ренти та залучення рентного доходу від використання означених ресурсів задля оздоровлення власної соціально-економічної бази спонукає цілі наддержавні утворення (не кажучи цілі суспільні шари, починаючи від олігархату та закінчуючи пересічними особами зацікавленими у результатах привласнення рентного доходу) виборювати права володіння, користування та наприкінці – повного пакету прав (власності) на такі ресурси.

Актуальність піднятої тематики пояснюється недостатнім рівнем сучасного вітчизняного розуміння поняття, як самої ренти та її складових, процесу та відповідних рентних механізмів, так і ефективного застосування зазначених елементів у форматі ринкових відносин задля управління та регулювання соціально-економічних відносин, пов'язаних із нерухомістю.

Хоча сам термін «рента» і використовується у повсякденному суспільному та приватному спілкуванні в Україні, однак у залежності від потреб та завдань того чи іншого суб'єкта прав на нерухомість чи суспільства в цілому в поняття «рента» можуть вкладатися такі різні змістовні значення, як:

- нееластичний за пропозицією додатковий дохід від використання специфічного просторово-територіального ресурсу;
- ціна, яку сплачують суб'єкти права за використання землі та інших, як правило, природних ресурсів;
- джерело формування щорічно відновлювальних державних та муніципальних доходів;
- додатковий дохід, що обумовлюється наявністю прав на нерухомість (права власності та/або прав оренди);
- економічна форма відображення ринкової вартості нерухомості;
- тощо.

Аналіз рівня розвитку будь-якої держави чи наддержавного утворення свідчить, що стан розвитку наразі безпосередньо залежить від економічно обґрунтованої реалізації природно-ресурсної внутрішньої та зовнішньої політики, у т.ч. через ефективне управління нерухомістю механізмами встановлення справедливого розміру долі рентного доходу що підлягає вилученню для суспільних потреб та механізмами налагодження справедливого суспільного перерозподілу ренти.

За власною суттю земельна рента виступає одним із видів економічної ренти, що успадковує властивості цього нееластичного за пропозицією додаткового доходу від використання специфічного просторово-територіального ресурсу. Зазначений дохід отримується завдяки альтернативі його отримання порівняно низькими капіталовкладень у земельні ресурси відносно ідентичних вкладень в інші природні або антропогенні ресурси.

Склад видів земельної ренти наведено на рис. 1.

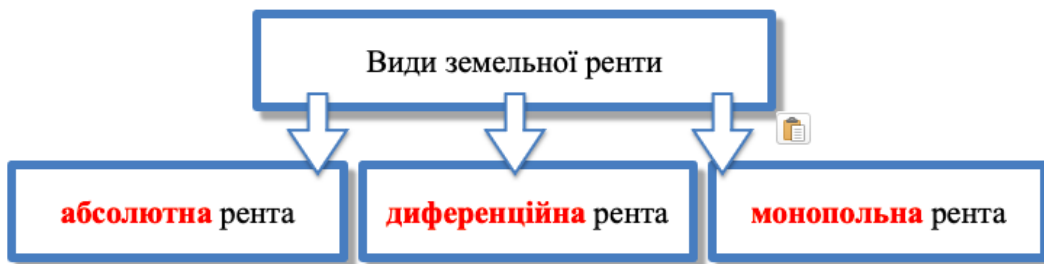


Рисунок 1. Склад видів земельної ренти

Теоретичні засади сучасного розуміння ренти як спеціальної форми капіталізації певної нерухомості закладені ще у другій половині XIX ст. н.е.:

- у теорії британського філософа та політеконома Дж.С. Міля, відповідно до якої земля у поєднанні з поліпшеннями є обмеженим благом людства, що має властивість до формування ренти як «ціни привілеї»;

- у теорії німецького філософа, економіста та політичного журналіста К.Г. Маркса, відповідно до якої земельного рента не може бути зрозумілою без капіталу.

Управління проєктами: проєктний підхід в сучасному менеджменті

Фахове поняття «нерухомість» («REAL-ESTATE», англ.) та її сприйняття у XXI ст. н.е. базується на класичній англосаксонській правовій системі. Таке поняття включає об'єкти матеріального світу (земельні ділянки та нерозривно пов'язані із такими ділянками будівлі, споруди, багаторічні насадження тощо).

Управління процесами формування ефективної нерухомості у ринкових процесах забезпечується прозорими механізмами суспільного узгодження містобудівних планувальних рішень та вилучення для суспільних потреб економічно виваженої долі рентних доходів у власників нерухомості що має відповідати таким планувальним рішенням. При чому визначення розмірів долі рентного доходу, що підлягає вилученню для суспільних потреб в економічно розвинутих державах ринкового типу і базується відповідно ні на чому іншому, як на ринковій вартості нерухомості. Саме базування на ринковій вартості нерухомості і дозволяє забезпечувати гнучке дотримання всесвітньо визнаних принципів оподаткування у розвинутих економіках.

Натомість, в Україні при проголошених у ст.4.1 Податковим Кодексом визнаних світом 10-ти принципів оподаткування, фактичне управління нерухомістю (а саме використання існуючої, стимулювання будівництва нової, реконструкції та реставрації об'єктів культурної спадщини, заміна фізично-економічно- та морально-застарілої тощо) і досі базується на неринковій базі оцінки, а саме нормативній грошовій оцінці земельної компоненти нерухомості та розмірі мінімальної заробітної плати для земельних поліпшень (будівель та споруд) (табл.1).

Зрозуміло, що законсервовані у суспільній українській ідеології пострадянські адміністративно-командні підходи та уявлення до формування і вилучення ренти для суспільних потреб (що підвержується станом чисельних чинних законодавчих норм) і досі знаходяться в площинах принципового протистояння ринковим підходам, системам та механізмам ефективного управління нерухомістю.

**Розгалуження в Україні баз оподаткування двох складових
Real estate, за станом на 01.10.2023 р.**

№ з/п	Назва об'єкту оподаткування, одиниця вимірювання	Чинний норматив оподаткування	Характеристика бази оподаткування	
			База чинного нормативу	Граничний розмір ставки податку
1	Земельні ділянки, грн/кв.м	ст. 14.1.125 ПКУ; ст.170.14; Ст.265 ПКУ ст. 271 ПКУ; ст. 274.1 ПКУ	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки	не більше 12 %
2	Житлова/нежитлова нерухомість, грн/кв.м	ст.265 ПКУ; ст.266.3.1 ПКУ ст. 266.5.1 ПКУ	Розмір мінімальної заробітної плати	не більше 1,5 %

Отже, задля економічно обґрунтованого управління вітчизняною нерухомістю вимагається втілення двох принципових заходів, а саме:

- по-перше: у свідомість українського суспільства має бути вкладено розуміння того, що від інших видів доходу рента завжди відрізняється принциповою обмеженістю нерухомості, представленої просторово-територіальними природними та інфраструктурними антропогенними ресурсами нашої держави;

- по-друге: у основи ефективного управління вітчизняною нерухомістю мають бути покладені лише ринкові механізми, що базуються виключно на рентній основі.

Окландер Т.О.,
*доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри економіки та підприємництва,
Одеська державна академія будівництва та архітектури*

**УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМИ КОМПЛЕКСАМИ ЯК СКЛADOVA
ДЕВЕЛОПМЕНТУ**

Ринок нерухомості виступає і як певна сфера вкладення коштів у систему економічних відносин, які виникають при операціях з нерухомістю, і в об'єкти