

**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;<br>ст.170.14;<br>Ст.265 ПКУ<br>ст. 271 ПКУ;<br>ст. 274.1 ПКУ | Нормативна грошова оцінка земельної ділянки | не більше 12 %                  |
| 2     | Житлова/нежитлова нерухомість, грн/кв.м          | ст.265 ПКУ;<br>ст.266.3.1 ПКУ<br>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

нерухомості. Він виступає у вигляді певного механізму, який забезпечує взаємодію між фізичними і/або юридичними особами щодо обміну наявних у них прав на нерухомість і гроші. В свою чергу ринок нерухомості виступає в якості складової частини ринку інвестицій. Цей ринок поділяється на ринок замського житла та ринок житла в містах (міський житловий фонд). Для ринку житла Одещини характерні такі ознаки як локальність, сезонні коливання цін на житло (як на первинну, так і на вторинну нерухомість), коливання цін в залежності від місце розташування об'єктів, ступеня їх оснащення комунікаціями та їх автономність, екологічність використаних матеріалів в прибудівництві тощо.

Останнім часом важливою складовою девелопменту стало управління будинками і житловими комплексами. Такі підприємства надають широкий спектр послуг в сфері комунальних послуг та утримання житлових комплексів. Прогресивний підхід і бажання йти в ногу з часом дозволяють постійно вдосконалювати процес обслуговування і впроваджувати інноваційні системи в житлові комплекси.

В своїй діяльності такі підприємства керується наступними законодавчими актами:

- «Про житлово-комунальні послуги»;
- «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги»;
- «Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій»;
- «Про затвердження Правил надання послуг централізованого опалення, забезпечення холодною, гарячою водою, водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, забезпечення холодною, гарячою водою і водовідведення»;
- «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення»;

- «Постанова про зміни "Про приватизацію державного житлового фонду"»;
- «Про захист тварин від жорстокого поводження»;
- «Про затвердження Правил пожежної безпеки в Україні»;
- «Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд»;
- «Про затвердження Методики розрахунку кількості теплоти, спожитої на опалення місць загального користування багатоквартирних будинків і визначення плати за їх опалення»;
- «Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005».

Основними принципами роботи ефективних управляючих компаній є:

- професійна експлуатація інженерних системи;
- оптимізація витрат власників за рахунок впровадження ефективних інженерних рішень і нових технологій;
- організація ефективної взаємодії керуючої компанії і підрядних організацій;
- створення безпечних і комфортних умов проживання;
- обслуговування житлових комплексів відповідно до високих стандартів якості.

Зазвичай такі підприємства допомагають місту вирішувати соціальні проблеми за рахунок облаштування територій, створення дитячих та спортивних майданчиків.