

13. Гаркавенко С.С. Маркетинг: підручник / С. С. Гаркавенко. – К. : Лібра, 2002. – 712 с.
 14. Барышев А. Ф. Маркетинг: учебник / А. Ф. Барышев. – 2-е изд., стер. – М. : Academia, 2002. – 207 с.
 15. Близнюк С. В. Маркетинг в Україні: проблеми становлення та розвитку: монографія / С.В. Близнюк. – К. : Політехніка, 2003. – 384 с.
 16. Кубишина Н. С. Методика розробки стратегічного набору товарів на промисловому ринку [Електронний ресурс] / Н.С. Кубишина // Економічний вісник НТУУ «ХПІ». – Режим доступу до джерела: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/evkpi/2010/7.Mark/33_kpi_2010_7.pdf
 17. Кроха Г. Товарный ассортимент: методы анализа та оптимізації / Г. Кроха // Отдел маркетинга. – 2008. – № 5. – С. 52-58.
 18. Веселов А. И. Товарная политика предприятий: анализ основных взглядов и методов оценки / А. И. Веселов // Маркетинг в России и за рубежом. – 2009. – № 1. – С. 103-114.
 19. Зозулев А. В. Промышленный маркетинг: стратегический аспект: Учебное пособие для студ. вузов / А.В. Зозулев. – Х. : Студцентр, 2005. – 328с.
 20. Глєєва М. Г., Зозульов О. В. Класифікація методів формування оптимального товарного портфелю компанії [Електронний ресурс] / М. Г. Глєєва, О. В. Зозульов // Режим доступу до джерела: http://probl-economy.kpi.ua/pdf/2008_16.pdf

Bibliography (transliterated): 1. Ansoff I. Strategic Management: Textbook. manual. – Moscow: Economics, 2006.– 358 p. 2. Pavlenko A.F., A.V. Voychak Marketing: Tutorial. – Kyev: MBK, 2003. – 246 p. 3. Golubkov E.P. Fundamentals of Marketing: Textbook. – Moscow: Publishing «FyNoress», 1999. – 656 p. 4. Hirchenko T.D.. Marketing: Tutorial. – Kyev: Center textbooks, 2007. – 255 p. 5. E.M. Zebarna Marketing: a manual for teachers and students of economic specialties. – Odessa: ONTP, 2012 – 149 p. 6. Kotler F. Fundamentals of Marketing: Per. с eng. – Moscow: Publishing Home «Williams», 2005. – 656 p. 7. Mazaraki A.A. Economics commercial enterprise: [Tutorial]. – Kyev: Khreschatyk, 1999. – 800 p. 8. Marchenko O.I. The range of enterprise as an important growth factor profit. – Formation of Market Relations in Ukraine. – 2006. – No 8 (63). – p.119–122. 9. Bahyev G.L. Fundamentals of modern marketing: Ucheb perspicuity. Manual. – Under Society. ed. GL Bahyeva; M-in education Ross. Federation, St. Peterborough. state. University of Economy and Finance. Kaf. marketing. – St. Petersburg. : Publishing House of St. Peterborough. state. University of Economy and Finance and 2002. – 280 p. 10. Knishova E.N. Marketing: Proc. Manual. – Moscow: Forum, 2004. – 282 p. 11. Berman B. Retailing: A Strategic Approach . – Per. with the English. – Moscow, 2003. – 1183 p. 12. S. Zakharov Marketing: the textbook. – 2nd ed., Ext. and rev. – Rostov n/D: Phoenix, 2009. – 361 p. 13. Garkavenko S.S. Marketing: textbook. – Kyev: Libra, 2002. – 712 p. 14. Barishev A.F. Marketing: Tutorial. – 2nd ed., Erased. – Moscow: Academia, 2002. – 207p. 15. Blyznuk S.V. Marketing in Ukraine: problems of formation and development: monograph. – Kyev: Polytechnic, 2003. – 384 p. 16. Kubyshyna N.S. Methods of developing a strategic set of goods in the industrial market [electronic resource]. – Economic Bulletin NTU «KPI». – Access to the source: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/evkpi/2010/7.Mark/33_kpi_2010_7.pdf 17. Kroha G. range of products: analysis and optimization. – Marketing Department. – 2008. – No 5. – p. 52–58. 18. A.I. Veselov enterprises Trade policy: analysis of the main sights and assessment methods / A.I. Veselov // Marketing in Russia and abroad. – 2009. – No 1. – P. 103–114. 19. Zozulev A.V Industrial Marketing: strategic aspect: Textbook for students. Universities. – H: Studtsentr, 2005. – 328 p. 20. Hlyeyeva M.G., Zozuliov A. Classification methods of generating optimal portfolio of commodity [electronic resource] – Access to the source: http://probl-economy.kpi.ua/pdf/2008_16.pdf.

Надійшла (received) 11.09.2014

УДК 621.91

М. М. ЛАВРИНЕНКО, юрисконсульт, ЧФ ФОП Москаль Р.Б., Харків **АСПЕКТИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА УКРАЇНСЬКОМУ РИНКУ**

В статті розглядаються різні аспекти процесу оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки, а також особливості користування землею в Україні. Досліджується проблема довготривалої реєстрації земельних ділянок у органах місцевої влади. Наведено варіанти та приклади розрахунків для сплати податку на землю та зроблено висновки щодо уникнення негативних наслідків користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів.

Ключові слова: землекористування, реєстрація, правовстановлюючі документи, податок на землю.

Вступ. Земля завжди була невід’ємною частиною життя українця. Отримання в оренду або у власність земельної ділянки гарантується діючим

законодавством. Однак, кожен, хто намагався самостійно оформити землю, стикався з небажанням, а іноді з перешкоджанням з боку органів місцевого самоврядування оформити не тільки бажану земельну ділянку, а навіть розробити технічну документацію. Після безлічі відмов Вам залишається звернутися до спеціалізованої контори по оформленню землі, яка за значні кошти допоможе, можливо, купити землю або отримати право оренди. Однак, як свідчить практика, у 50% випадків і за додаткові кошти Ви отримуєте відмову або орган місцевого самоврядування про Вас просто забуває.

Однак, як ні дивно це звучить, місцева влада про Вас не забула, вона тягне час до того моменту, коли Вам можна нарахувати збитки (нібито недоотримані із-за Вашої бездіяльності). Після цього Ви отримуєте листа із величезною сумою збитків за користування земельною ділянкою. І тут постає питання платити або ні? Звичайно платити, оскільки користування землею в Україні є платним. Однак залишається питання – скільки платити?

Правове підґрунтя. Звичайно, якщо розглядати земельні відносини між суб'єктом підприємницької діяльності або громадянином та органом місцевого самоврядування в ідеалі, то відповідно до пункту 288.1 статті 288 Податкового Кодексу України [1] підставою для нарахування орендної плати (а в нашому випадку збитків) за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Для визначення розміру податку та орендної плати відповідно до п.289.1 ст.289 Податкового кодексу України використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (стаття 23 Закону України «Про оцінку земель»).

Таким чином, за відсутності як Витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки та договору оренди земельної ділянки, розрахунок збитків органа місцевого самоврядування оснований тільки на припущеннях та є помилковим.

Тому, ні які такі збитки за земельну ділянку ми платити не повинні, оскільки жодних прав їх стягувати з нас місцева влада не має. Однак, на практиці ми бачимо зовсім інші результати (Постанова Харківського апеляційного господарського суду від 02.07.13 по справі № 922/455/13-г, Постанова Харківського апеляційного господарського суду від 23.01.13 по справі № 5023/4703/12, безліч рішень по справі № 922/2153/13). Суди неухильно приймають позицію органів влади.

На щастя, ми маємо можливість захиститися від таких неправомірних дій та навіть виграти судову справу.

Аналіз проблеми. Припустимо, ТОВ «Зоряний рай» на праві власності володіє нежитловою будівлею загальною площею 100 кв.м.

Після реєстрації права власності на нерухоме майно, що знаходиться на вказаних земельних ділянках, ТОВ «Зоряний рай» розпочата процедура отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок під об'єктами нерухомого майна з метою подальшого укладення договору оренди земельних ділянок.

Частиною 1 статті 116 Земельного кодексу України [2] визначено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону.

Відповідно до ч.2 ст.19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачений Конституцією та законами України.

Згідно п.9 ст. 33 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні», до повноважень місцевих рад у сфері регулювання земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища, відноситься, зокрема, організація і здійснення землеустрою, погодження проектів землеустрою.

Частиною 2 ст. 123 ЗК України, встановлено, що особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації.

При цьому, ч.3 ст.123 ЗК України передбачено, що відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Однак, у місячний строк і протягом року дане клопотання ТОВ «Зоряний рай» орган місцевого самоврядування не розглядає.

Що робити? Реєструватися платником земельного податку у податковому органі.

Варіанти вирішення питання:

Варіант 1. Відповідно до 286.2. ПК України, платники сплати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 цього Кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. Подання такої декларації звільняє від обов'язку подання щомісячних декларацій.

Ст.275 ПК України, встановлює ставки податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких не проведено (а оскільки ми не маємо технічної документації на земельну ділянку та Витягу із нормативної грошової оцінки, нормативну грошову оцінку нашої земельної ділянки не проведено).

Приклад:

ТОВ «Зоряний рай» володіє на праві власності нежитловою будівлею у м.Харкові загальною площею 100 кв.м.:

Податок на землю = $3 \cdot 4,23 \cdot 100 = 1\,269,00$ грн.

Варіант 2. Відповідно до п.3.3 наказу Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 р. №18/15/21/11, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05.04.2006 року за № 388/12262, «Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [3] нормативна грошова оцінка земель населених пунктів за 1 кв.м визначається за формулою:

$$Ц_H = \frac{B \cdot H_{\Pi}}{H_K} \cdot K_{\Phi} \cdot K_M$$

де $Ц_H$ – нормативна грошова оцінка 1 кв м (у гривнях);

B – норматив витрат на освоєння та облаштування території на 1 м²;

H_{Π} – норма прибутку (6%);

H_K – норма капіталізації (3%);

K_{Φ} – коефіцієнт, який характеризує, функціональне використання земельної ділянки (1,2/ 1,00);

K_M – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Приклад:

ТОВ «Зоряний рай» володіє на праві власності нежитловою будівлею у м.Харкові загальною площею 100 кв.м. Нормативна грошова оцінка за 1 м²:

$$Ц_H = \frac{42,22 \cdot 6\%}{3\%} \cdot 2,5 \cdot 4,92 = 1038,61 \text{ грн}$$

Тоді нормативна грошова оцінка за 100 м² складе 103 861,20 грн.

Податок на землю (1%) складає 1 038,61 грн.

Звичайно жоден із вищезазначених варіантів не може бути точним без розробленої технічної документації на кожну конкретну земельну ділянку.

Висновки: У країнах з розвиненою ринковою економікою процес переходу земельних ділянок від одних власників до інших є звичайною справою. Проблема в тому, що Україна до їх числа не належить. Тому щоразу, коли виникає життєва необхідність оформити землю з'являються численні проблеми. Цей процес може розтягнутися на роки.

Для того, щоб уникнути величезних затрат на відшкодування збитків органам місцевого самоврядування за користування земельної ділянки без правовстановлюючих документів на земельну ділянку, після придбання об'єкту нерухомості необхідно невідкладно зареєструватися платником земельного податку та сплачувати податок на землю відповідно до вищезазначених прикладів, та розпочинати процедуру по належному оформленню правовстановлюючих документів на земельну ділянку.

Список літератури: 1. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI// видавник Верховна Рада України. 2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // видавник Верховна Рада України. 3. Наказ Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 р. №18/15/21/11, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05.04.2006 року за № 388/12262 «Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

Bibliography (transliterated): 1. Tax Code of Ukraine from 02.12.2010 № 2755-VI // publisher Verkhovna Rada of Ukraine. 2. Land Code of Ukraine of 25.10.2001 № 2768-III // publisher Verkhovna Rada of Ukraine. 3. Order of the State Committee of Ukraine, Ministry of Agrarian Policy of Ukraine, Minbudarhitektury Ukraine, Ukrainian Academy of Agrarian Sciences of 27.01.2006 p. №18 / 15/21/11, registered with the Ministry of Justice of Ukraine 05.04.2006 year № 388/12262 «On the order of normative evaluation of agricultural land and settlements».

Надійшла (received) 15.09.2014

УДК 338.1

С. С. МАТЮЩЕНКО, аспірант, ХНЕУ, Харків

РІЗНОМАНІТНІ ПІДХОДИ ДО ВИЗНАЧЕННЯ СТРУКТУРИ ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОГО КАПІТАЛУ ПІДПРИЄМСТВА

В даній роботі розглянуто роль інтелектуального капіталу у діяльності підприємства, виділено ряд підходів щодо визначення структури інтелектуального капіталу підприємства, зазначено їх недоліки. Подібний огляд має узагальнююче і корисне практичне значення для