

## АНОТАЦІЯ

Радченко Валерій Валерійович. Удосконалення ціноутворення будівельної продукції, з урахуванням іноземного досвіду для підвищення конкурентоздатності та покращення інвестиційного клімату у галузі будівництва.

Кваліфікаційна робота з предмету «Метедологія і принципи наукових досліджень у будівництві» за спеціальністю 192 – Будівництво та цивільна інженерія.

Науковий керівник І.А. Арутюнян, Інженерно-навчальний науковий інститут Запорізького національного університету. Факультет будівництва та цивільної інженерії, 2020.

В роботі преведено дослідження, яке доводить необхідність оновлення з приводом оптимізації податкового кодексу України та зміни у будівельному законодавстві, використовуючи досвід іноземних держав. Важливе значення у реалізації реформ, відіграє перенесення вдалого досвіду на ситуацію у будівельній галузі України, з урахуванням особливостей, менталітету, можливостей забудовників та супутніх галузей.

В роботі обґрунтовано застосування нових систем оподаткування, оформлення дозвільної документації, декларування та зміни у нормативну документацію, враховуючи інтереси сторін взаємовідносин будівельна організація – держава, з метою зменшення податкового навантаження, покращення інвестиційного клімату та зменшення корумпованості у дозвільній системі при будівельній галузі.

**Ключові слова.** Будівництво, податки, податкова система, будівельна організація, інвестиційний клімат, дозвільна документація, декларування, удосконалення ціноутворення, покращення інвестиційного клімату, іноземний досвід.

## ЗМІСТ

	стр
ВСТУП.....	3
<b>1 ТЕОРИТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ СУЧАСНОГО СТАНУ ФОРМУВАННЯ ЦІНИ БУДІВЕЛЬНОЇ ПРОДУКЦІЇ.....</b>	<b>6</b>
1.1 Система оподаткування продукції будівельної організації.....	6
1.2 Вплив сучасного оподаткування на формування ціни продукції будівельної організації .....	9
1.3 Проблематика нормативної та складність організації оформлення дозвільної документації при будівництві.....	14
Список використаних джерел.....	21

## ВСТУП

Попит на будівельну продукцію напряду залежить від її вартості та потребах для споживача. У нашій країні потреба у реконструкції старих фондів та у будівництві нових дуже висока. Тож єдиною перепорою є ціноутворення.

Одна з реальних складових, яка значно впливає на ціноутворення – податки. З точки зору окремого платника податків, будь-який податок - це перш за все якийсь обов'язковий платіж, що зменшує його фінансові та економічні можливості. У той же час в сучасних державах податки - основне джерело формування доходів державного бюджету, які забезпечують фінансування витрат на вирішення важливих соціально-економічних завдань. Для прийняття науково обґрунтованих рішень в області державних доходів і витрат доцільно застосовувати математичний апарат, що дозволяє моделювати їх наслідки, які надають істотний вплив на економіку країни.

Інша складова, яка впливає на інвестиційну привабливість будівельної галузі в Україні – це оформлення дозвільних документів за нормативними актами. Об'єкти перших двох класів (житлові та офісні комплекси, промислові споруди) будуються за дозволами, на отримання яких замовник подає пакет документів. Об'єкти незначного класу наслідків (приватні будинки, невеликі господарські споруди) можна зводити за повідомленнями, які не підлягають реєстрації. Якщо забудовник вирішив почати будівництво і при цьому не оформив дозвіл або декларацію, він повинен бути готовий до наслідків того, що об'єкт вважається незаконно зведеним, або не можна отримати право власності. Будівництво може бути зупинено, споруда може підлягати знесенню і на суб'єкт може бути накладена адміністративна відповідальність.

Ми проаналізували діяльність провідних будівельних організацій в Україні, та на умовах збереження конфіденційності можемо оприлюднити певний аналіз проблематики ціноутворення.

**Актуальність теми.** Сучасне будівельне виробництво відіграє фундаментальну роль у формуванні найважливіших економічних процесів у державі. Воно формує попит, ринкові тенденції, запит на робочі місця для супутніх галузей промисловості, господарства та у сфері надання послуг. Зростання об'ємів виробництва будівельної продукції, веде за собою зростання об'ємів усіх напряму або опосередковано пов'язаних галузей виробництва.

Будівельна галузь, виконує свою програму в нелегких умовах нестійкого ринку. Різке зростання цін на матеріали, обладнання, енергоносії призвело до значного підвищення вартості будівництва і зниження інвестиційної спроможності замовників. Але постійним тиском є саме високе податкове навантаження.

У випадку вдалої реалізації реформ в галузі будівництва, а саме у сфері оподаткування, важливим моментом є впровадження сучасних методів контролю фінансових операцій, залучення підрядних організацій та ліквідація сірих схем, роблячих переведення в готівку грошей з рахунку можливим. Звісно все це має бути заснованим на теоретичній та практичній основі.

Сучасний стан економіки вимагає нових підходів або удосконалення існуючих методів оподаткування будівельних організацій, їх продукції та працівників, що дозволить зробити за рахунок збільшення об'ємів виробництва – збільшення надходжень у бюджет з податків. Головна ідея полягає у використанні закону переходу кількісних змін у якісні.

Виходячи з цього актуальним є завдання з дослідження існуючих методів управління потоковими процесами (матеріальними, інформаційними та фінансовими потоками фірми) в організаційно-технологічно-економічних системах будівельних організацій.

Тому **метою роботи** є обґрунтування теоретичних та практичних рекомендацій з оптимізації системи оподаткування, контролю та виконання нормативно-дозвільних процесів у сфері будівельного виробництва на основі застосування інозменого досвіду, та перенос рішень у площину враховуючи характер сучасного будівельного виробництва та організаційно-технологічні умови в Україні.

**Об'єктом дослідження** є процеси та фінансові операції оподаткування, контролю та виконання нормативно-дозвільних документів.

**Предмет дослідження** методи зменшення податкового навантаження на підприємства, з метою збільшення кількості виробництва будівельної продукції. Методи оптимізації логіки процесів оформлення нормативно-дозвільних документів.

**Задачі дослідження.** Досягнення поставленої мети зумовило необхідність вирішення наступних завдань:

- визначення необхідності використання сучасних підходів в розрізі інструментарію логістика для оптимізації організаційно-технологічних процесів будівельно-монтажних робіт при зведенні адміністративної будівлі;
- обґрунтувати необхідність вивчення потокорухів як складової організації будівельних процесів робіт при зведенні адміністративної будівлі,
- дослідження організаційних процесів будівельно-монтажних робіт при зведенні адміністративної будівлі;
- визначити вплив напрямків логістики у вигляді інноваційної політики на оптимізацію організаційних процесів будівельно-монтажних робіт при зведенні адміністративної будівлі

**Методи дослідження** це системотехнічні та економіко-математичні підходи, що сприяють вирішенню різноманітних складних завдань з удосконалення системи оподаткування та підготовки нормативно-дозвільної документації, відображають сутність проблематики охоплюючи всі наявні зони і сторони функціонування, умови і обмеження.

**Наукова новизна.** Нами запропоновані оптимальні моделі системи оподаткування, які дають можливість знизити податкове навантаження на підприємства та збільшити кількість підприємств або будівельної продукції в цілому. Також ми розробили способи реформування видачі та організації видачі нормативно-дозвільних документації та рішень. Щоб розробити ці заходи, необхідно розглянути можливі варіанти цих змін та вибрати більш простий, ефективний, зручний для всіх сторін правових відносин держава-будівельна організація.

**Практичне значення** отриманих результатів полягає в тому,

**Апробація.** Запропонована робота виконана в Запорізькому національному університеті, на кафедрі «Промислового та цивільного будівництва». Дана робота брала участь в науково-технічній конференції студентів, магістрантів, аспірантів і викладачів Запорізького національного університету.

# **1 ТЕОРИТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ СУЧАСНОГО СТАНУ ФОРМУВАННЯ ЦІНИ БУДІВЕЛЬНОЇ ПРОДУКЦІЇ**

## **1.1 Система оподаткування продукції будівельної організації**

Ціни на будівельну продукцію визначаються виходячи із загальних принципів ціноутворення. Разом з тим, система цін у капітальному будівництві характеризується специфічними рисами, що відображають техніко-економічні особливості цієї галузі.

До числа цих особливостей відносяться: територіальна закріпленість будівельної продукції та використання її в тих місцях, де вона створена, високий рівень матеріаломісткості, відносно велика тривалість виробничого циклу, використання при зведенні кожного об'єкта широкої номенклатури матеріалів, виробів, конструкцій і устаткування, постійні впливи атмосферно-кліматичних факторів. Істотна особливість будівельної продукції складається в її різноманітті. Вона виготовляється «на замовлення», який визначається проектом. Кожен проект на будівництво нового, розширення, реконструкцію і технічне переозброєння діючих підприємств слід розробляти виходячи з необхідності застосування нових передових видів техніки і прогресивної технології, що забезпечують його конкурентоспроможність і велику ймовірність перемоги на підрядних торгах. З урахуванням цих вимог в проекті повинні бути враховані такі технологічні, конструктивні, об'ємно-планувальні та архітектурні рішення, які забезпечували б всебічне врахування природно-географічних умов району, в якому споруджено об'єкти.

Все це зумовлює необхідність індивідуального характеру ціноутворення будівельної продукції, яка визначається на основі кошторисів. Механізм формування цін на будівельну продукцію базується на нормативних методах, що носять рекомендаційний характер. При формуванні ціни на будівельну продукцію застосовуються витратні методи,

суть яких зводиться до послідовному калькулюванні витрат, визначенні кошторисних цін на виробничі ресурси, види робіт, об'єкти і на будівництво в цілому.

Основа ціни будівельної продукції складається з двох елементів: обсягів (кількості), що відносяться до конструктивних частин споруди (видам будівельних і монтажних робіт), передбачених проектом, і величини нормативних (кошторисних) витрат на одиницю конструктивних частин споруди (видів робіт).

Становлення і розвиток ринку інвестиційних ресурсо-капітальних вкладень, проектів, будівельних послуг - зажадало принципово нових підходів до визначення ціни на будівельну продукцію, заснованих на застосуванні договірних цін.

В умовах ринкових відносин ціна будівництва в усій великій мірі визначається поряд з розрахунками вартості, що враховують технологічні і конструктивні рішення об'єктів, вплив «чинників ринку», співвідношенням попиту і пропозиції, кількістю учасників торгів і якістю їх оферт, впливом податків та інших економічних індикаторів. У зв'язку з цим і система цін, і механізму їх розробки і реалізації повинні розвиватися, відображаючи динаміку складних, часом суперечливих процесів, що відбуваються в інвестиційній сфері в умовах її розвитку з урахуванням вимог ринку. Стадії цього розвитку повинні бути органічно пов'язані з основними етапами відбувається в країні економічної реформи, в тому числі і з реформою в системі ціноутворення.

До особливостей ціноутворення в будівництві слід віднести і те, що ціна будівельної продукції - це свого роду «збірна» ціна. Вона включає в себе і оптові ціни промисловості, і тарифи на транспортні перевезення і енергоносії та інші складові, які також. В договірних цінах на будівництво необхідно враховувати зміни в умовах ціноутворення в промисловості, на транспорті, в сфері обігу.



Узгодження замовником і підрядником особливих умов будівництва, реалізація яких пов'язана з необхідністю виділення додаткових вирішальних ресурсів, також робить своєрідною договірну ціну будівництва (кошти на будівництво в тимчасових будівлях і спорудах, додаткові кошти при виконанні робіт у зимовий час і т. П.). Сторони домовляються про включення в ціну будівельної продукції індексів її подорожчання, що викликаються інфляційними процесами, а також величини «будівельного ризику», обумовленого невизначеністю економічних, соціальних та інших умов проектування і будівництва.

Податок на додану вартість (ПДВ) - головний непрямий податок, він забезпечує більше 40% всіх надходжень до бюджету. В даний час це найважливіший бюджетний податок. ПДВ - загальний податок на споживання, який мають сплачувати всі підприємства, що беруть участь в процесі виробництва і реалізації продукції, робіт, послуг, товарів. Будь-яка господарська операція підприємства з купівлі-продажу є підставою для обкладення ПДВ.

У будівництві оподатковуваним оборотом з ПДВ є вартість реалізованої будівельної продукції (робіт, послуг), тобто обсяги виконаних і реалізованих БМР (послуг). Крім того, в оподатковуваний оборот включаються:

- Вартість БМР, виконаних господарським способом (для власного споживання);
- Суми коштів, отримані будівельними підприємствами за реалізовані БМР (послуги) від інших підприємств у вигляді фінансової допомоги чи направлені рахунок збільшення прибутку або інакше пов'язаних з оплатою реалізованих БМР, за винятком коштів, що зараховуються до статутних капіталів підприємств його засновниками, цільового бюджетного фінансування, а також на здійснення спільної діяльності;

- Доходи, отримані від передачі у тимчасове користування фінансових ресурсів за відсутності ліцензії у будівельного підприємства на здійснення банківських операцій;

- Кошти, отримані від стягнення штрафів, стягнення пенею, виплати неустойок за порушення зобов'язань, передбачених договорами підряду, поставки матеріалів, конструкцій, виробів;

- Суми авансових та інших платежів, що надійшли в рахунок майбутнього виконання будівельних робіт (послуг) на розрахунковий рахунок або отримані в порядку часткової оплати по розрахунковим документам за реалізовані роботи (послуги);

- Обороти по реалізації матеріалів (робіт, послуг), товарів всередині підприємства на невиробничі цілі (для власного споживання, витрати по яких не відносяться на витрати будівельного виробництва і обігу), а також своїм працівникам;

- Суми, отримані у вигляді відсотка (дисконту) за отриманими в рахунок оплати за реалізовані БМР (послуги) облігаціях і векселями, відсотки за товарним кредитом в частині, що перевищує розмір відсотка, розрахованого відповідно до ставок рефінансування, що діяли в періодах, за які проводиться розрахунок відсотка;

- Суми отриманих страхових виплат за договорами страхування ризику невиконання договірних зобов'язань контрагентом страхувальника-кредитора, якщо страхують договірні зобов'язання передбачають поставку страхувальником товарів (робіт, послуг), реалізація яких визнається об'єктом оподаткування.

У разі якщо БМР (послуги) реалізуються в порядку обміну, безоплатно або з частковою оплатою, а також за цінами не вище собівартості, оподатковуваний оборот визначається за ринковими цінами, що склалися на момент обміну або передачі.

З точки зору оподаткування, будівельна діяльність має ряд своїх особливостей. Ці особливості, головним чином, пов'язані з нарахуванням і сплатою наступних податків:

- ПДВ (Податок на додану вартість) податок у сумі, яка складає різницю між 20% від бази оподаткування (договірної ціни робіт) та сумою податкового кредиту (тобто суми ПДВ, яку сплатили постачальникам товарів, робіт, послуг, пов'язаних з господарською діяльністю підприємства). ст. 200 Податкового кодексу України.

- Податок на прибуток по ставці 19% від суми доходів (сум, отриманих від господарської діяльності-ціни робіт), зменшених на собівартість виконаних робіт (закупка будівельних матеріалів, транспортні витрати і ін.), та витрат, пов'язаних з отриманням цих доходів (оренда приміщення, оплата праці працівників, оплата субпідрядників та ін.), якщо перебуватиме на загальній системі оподаткування. ст. 134 Податкового кодексу України.

- Єдиний соціальний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування з оплати праці найманих працівників. Сума внеску становить загалом приблизно 38% від заробітної плати.

- Військовий збір складає 1,5% від нарахованої заробітної плати.
- Мито та митні платежі на будівельні матеріали, техніку та вироби

## **1.2 Вплив сучасного оподаткування на формування ціни продукції будівельної організації**

Дослідивши перелік податків і зборів, ми можемо зробити певний аналіз впливу сучасної моделі оподаткування на формування ціни будівельної продукції. Після чого зробити висновок відносно цепної реакції ціноутворення на будівельну продукцію, її складові та продукцію супутніх

галузей господарства. Ми маємо розглянути типові податкові системи як для ТОВ, так і для ФОП, бо на сьогоднішній день, це є найпоширенішими системами ведення господарництва в Україні.

Розглянемо характеристику та форму впливу податків на загальній основі підприємств:

Таблиця 1.1 - Вплив податків на фінансово-господарську діяльність підприємства

Податок	Характеристика впливу	Форма впливу
ПДВ	Варійований вплив залежно від галузі діяльності, товарів, що виробляються, фінансових можливостей покупців. Може негативно впливати на діяльність підприємства у разі застосування високих ставок, оскільки зростає лаг між сплатою податкового зобов'язання та податкового кредиту.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• загальне підвищення цін;</li> <li>• обмеження купівельної спроможності споживачів;</li> <li>• обмеження обсягу виробництва та реалізації продукції;</li> <li>• нагромадження</li> </ul>
Акцизний податок	Опосередкований вплив, оскільки безпосередньо	нереалізованих товарів;
Мито й митні платежі	входить до вартості основної частини продукції підприємства й накладається на покупців.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• тимчасове відволікання оборотних коштів.</li> </ul>
Загальнодержавні та місцеві податки, які відносяться на	Опосередкований вплив, оскільки тягар сплати переноситься на споживачів продукції.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• збільшення витрат на виробництво та кінцевої вартості продукції;</li> <li>• зменшення прибутку.</li> </ul>

витрати виробництва.		
Єдиний соціальний внесок		<ul style="list-style-type: none"> <li>• збільшення витрат на виробництво та зменшення прибутку;</li> <li>• збільшення кінцевої вартості продукції;</li> <li>• дестимуляційна функція щодо ФОП.</li> </ul>
Податок на прибуток підприємств	Визначає виробничі можливості підприємства, вибір політики відтворення, напрями його розвитку.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• прямий розподіл прибутку;</li> <li>• пряма залежність між величиною податків та поточними витратами господарської діяльності.</li> </ul>

Складність функціонування податкової системи рельєфно виявляється при аналізі окремих податків, що справляють найбільший вплив на діяльність підприємств, зокрема податку на прибуток підприємств, ПДВ, відрахувань на соціальні заходи та податку на доходи фізичних осіб. Критерієм оцінки впливу зазначених податків на діяльність підприємств може бути прибуток, що є основним власним джерелом фінансових ресурсів для розвитку виробництва. Податок на прибуток сплачується як частина від отриманого підприємством прибутку й тому має значний вплив на функціонування суб'єктів господарювання, адже при цьому зменшуються можливості розширеного відтворення. Стосовно податку на додану вартість слід

зазначити, що його вплив на діяльність підприємства великою мірою залежить від призначення товару й типу покупця. Якщо покупець використовує придбаний товар як засіб виробництва, а отже, має можливість відшкодувати суми ПДВ, що входять у ціну, із бюджету, то, найімовірніше, що ні підвищення, ні пониження ставок ПДВ не справлятимуть значного впливу на фінансовий стан продавця товару. Якщо покупець використовує придбаний товар як предмет споживання, а отже, не має можливості відносити суми ПДВ на розрахунки з бюджетом, то, очевидно, що ефект від зміни ставок ПДВ розглядатиметься між товаровиробником-продавцем і споживачем відповідно до особливостей еластичності попиту на цей товар. Вплив на ефективність діяльності підприємств мають також збори на обов'язкове пенсійне та соціальне страхування. Ці збори впливають на діяльність підприємства опосередковано, оскільки вони включаються в собівартість продукції й перекладаються в складі ціни на населення. Економічним результатом є скорочення платоспроможного попиту кінцевого споживача, а отже, зменшення обсягу виробництва та зниження сукупного прибутку підприємства. Для визначення величини податкового навантаження підприємств використовують як абсолютні, так і відносні показники. Абсолютними показниками є сума всіх податків і зборів, які підлягають сплаті до бюджетів та цільових фондів за звітний період, і величина окремих податків та зборів, зокрема податку на прибуток підприємств, податку на доходи фізичних осіб, податку на додану вартість, єдиного соціального внеску тощо. Однак розрахунок величини абсолютного податкового тиску не дає повного уявлення про ступінь впливу сукупності податків і зборів на результати діяльності підприємства. Тому поряд із показниками абсолютного податкового тиску розраховуються показники відносного податкового тиску, що включають аналіз структури загального податкового тиску на підприємство, аналіз зовнішніх аналітичних коефіцієнтів податкового тиску, аналіз внутрішніх аналітичних коефіцієнтів податкового тиску, специфічних

для конкретної галузі економіки. Ці показники достатньо повно характеризують вплив на кінцеві результати діяльності підприємства.

Податок на прибуток підприємств підлягає обов'язковому врахуванню при визначенні податкового навантаження суб'єкта підприємницької діяльності, адже він є його безпосереднім платником. Отже, одне із головних завдань податкового аналізу – визначення рівня податкового навантаження для ефективного впливу держави на економіку за допомогою механізмів податкового регулювання. Для цього використовують комплекс показників, а саме: загальне податкове навантаження, податкове навантаження з ПДВ, податкове навантаження з ПДФО. Одним із головних завдань управління в конкурентному ринковому середовищі є виявлення причин банкрутства й розробка контрзаходів, спрямованих на подолання на підприємстві негативних тенденцій. Найбільш поширеним у спеціалізованій економічній літературі моделями прогнозування банкрутства є моделі Альтмана, Бівера та інших авторів, які являють собою моделі обробки вхідної інформаційної бази на основі розрахунку інтегрального показника фінансового стану підприємства – об'єкта дослідження. Потрібно відзначити, що рівень податкового навантаження в Україні за останні роки постійно змінювався.

Сума ПДВ, що підлягає сплаті за місцем знаходження відокремленого підрозділу організації, визначається як  $\frac{1}{4}$  твори загальної суми податку, що підлягає сплаті організацією, на величину, обчислену як сума питомої ваги середньооблікової чисельності працівників (фонду оплати праці) відокремленого підрозділу в середньооблікової чисельності працівників (фонді оплати праці) по організації в цілому і питомої ваги вартості основних виробничих фондів відокремленого підрозділу в вартості основних виробничих фондів по організації в цілому.

Організації, що мають відокремлені підрозділи, самостійно визначають і повідомляють податкові органи за місцем свого обліку як платника податків, який показник повинен застосовуватися: середньооблікова чисельність працівників або фонд оплати праці. Обраний організацією

показник повинен бути незмінним протягом календарного року. Питома вага визначається виходячи з фактичних показників середньооблікової чисельності працівників (фонду оплати праці) на кінець звітного податкового періоду та середньорічної вартості основних виробничих фондів цих організацій та їх відокремлених підрозділів за календарний рік, що передує звітному податковому періоду. В даний час ставка податку на додану вартість на будівельно-монтажні роботи (послуги) встановлена в розмірі 20% від вартості виконаних будівельних робіт. Сплачені постачальникам суми ПДВ можуть бути віднесені на розрахунки з бюджетом тільки при одночасному виконанні наступних умов:

1. Товарно-матеріальні цінності, роботи або послуги повинні бути фактично отримані (тобто до будівельної організації має перейти право власності на них). Сума ПДВ відображається на рахунку 19 тільки одночасно з відображенням вартості самих товарів, робіт чи послуг на відповідних рахунках їх обліку.

2. Сума податку повинна бути виділена в первинних облікових документах (наприклад, накладна, акт приймання-передачі тощо). Якщо у первинних облікових документах ПДВ не виділено, то і в розрахункових документах літочислення його розрахунковим шляхом не проводиться, а продукція (роботи, послуги) оприбутковуються на рахунки їх обліку (10, 20 тощо) у повній сумі, включаючи передбачуваний ПДВ.

3. Матеріали (роботи, послуги, товари) повинні бути призначені для використання у виробничих цілях.

4. У розрахункових документах (платіжне доручення, рахунок, рахунок-фактура, квитанція до прибуткового касового ордеру) сума ПДВ повинна бути виділена окремим рядком.

5. Факт продажу будівельному підприємству продукції (робіт, послуг) повинен бути оформлений рахунком-фактурою.

Сума ПДВ, що підлягає внеску до бюджету, визначається як різниця між сумами податку, отриманими від забудовників за реалізовані будівельні



роботи (послуги), і сумами податку, фактично сплаченими постачальникам за матеріальні ресурси (роботи, послуги), вартість яких відноситься на витрати будівельного виробництва і звернення.

Якщо аналізувати тенденцію за 2018–2020 рр, то очевидно, що відбувалося зменшення бюджетного податкового навантаження. Так, у 2018 р. податкове навантаження досягло найвищого рівня – 25,6 %, але у 2019 р. воно зменшилося до 24,3 %, а у 2020 – до 23,5 %. Однак, як свідчать розрахунки, найнижчий рівень бюджетного податкового навантаження спостерігали у 2010 р. (21,6 %), що всеодно дуже є великим навантаженням на будівельну організацію і галузь в цілому.

Усе вищеперераховане сприяє стагнації будівельного виробництва що влече за собою зменшення об'ємів промислового та фабричного виробництва супутніх галузей господарювання. Як ми бачимо, вага податкового навантаження досягає 30-34% у сумі, від ціни будівельної продукції. У купі ці чинники є основними у погіршенні макроекономічної ситуації в країні та зменшенні об'єму зовнішніх інвестицій, що у свою чергу веде до збільшення дефіциту бюджету, зменшенню показнику ВВП та стагнації економіки в цілому. Виходить свого роду парадокс. Держава, намагаючись збільшити надходження до бюджету шляхом збільшення податків, зменшує в рази ці надходження.

### **1.3 Проблематика нормативної та складності організації оформлення дозвільної документації при будівництві**

Будівництво як галузь має свою специфіку ведення податкового обліку, так як в ній тісно пов'язане виконання робіт і надання послуг, а також співпраця організацій, що діють на основі різних форм цивільно-правових договорів (далі - ЦПХ) на всіх етапах будівельної діяльності. Організації, що

діють в цій сфері, можуть виступати в якості інвесторів, замовників, а так же підрядників. І якщо податковий облік має на увазі під собою систему узагальнення інформації для визначення податкової бази на основі даних, що впливають з первинних документів, то підтвердженням даних податкового обліку є: первинні облікові документи, оформлені відповідно до Закону «Про бухгалтерський облік», аналітичні регістри податкового обліку, розрахунок податкової бази, податкові декларації. У будівельній галузі застосовують типові уніфіковані форми первинної документації згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України №453/553 від 04.12.2009.

На практиці існують два способи ведення будівництва: господарський і підрядний. Господарський спосіб будівництва призначений, перш за все, для здійснення робіт з допомогою своїх сил і для власних потреб. При такому методі відсутність фінансового результату впливає на податкову базу організації, і оподаткування проводиться трохи інакше.

Відміна особливості підрядного способу від господарського є наявність договірних відносин між замовником і його структурним підрозділом, що здійснює будівництво. При підрядному способі відбувається передача права власності на результати виконаних робіт на оплатній основі, які як раз таки і визнаються реалізацією.

Також, розглянемо вузькопрофільні дозвільні документи в будівельній галузі. Дозвільні документи на будівництво є законною підставою для реалізації будь-якого будівельного або архітектурного проекту. Будівельна документація надається замовнику відповідною інстанцією (Державної архітектурно-будівельною інспекцією) з метою контролю над виконанням нормативів, правил, вимог і умов містобудівного законодавства.

Державна архітектурно-будівельна інспекція України (Держархбудінспекція) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра розвитку громад та територій і який реалізує державну політику з

питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду. Замовник - фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву. Відповідно до Законодавства України існує 2 поняття дозволу на будівництво:

- дозвіл на будівництво - сукупність процесів і етапів зведення архітектурного об'єкта в Україні; дозвіл на будівництво (дозвіл або декларація)
- офіційний документ, який видає Державна архітектурно-будівельна інспекція (ДАБІ).

Відповідно до ч1. Ст.376 Цивільного кодексу України, Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил- вважаються самочинним будівництвом.

Також, слід зазначити, що раніше існувало кілька видів споруди і відповідних дозвільних документів для початку будівельних робіт, що значно ускладнювало отримання дозвільної документації:

- **мала забудова** (індивідуальні житлові, садові та дачні будинки не більше 2-х поверхів, площею не більше 300 кв. метрів, господарські будівлі, споруди, гаражі, які розташовані на земельних ділянках - будівельний паспорт);
- **будівлі 1-3 категорії складності** (житлові та адміністративні будівлі понад 300 кв. метрів - декларація);
- **споруди 4-5 категорії складності** (багатоквартирні житлові будинки, нежитлові приміщення, бізнес центри, торгові центри, заправки, магазини - дозвіл на будівництво).
- Дозвільні документи залежно від категорії складності.

Невеликий приватний будинок або господарська будівля 1-2 категорії складності. Для легалізації будівництва індивідуального приватного будинку не потрібно оформляти дозвіл на будівництва. Для того щоб почати будівництво будинків даної категорії необхідно:

- оформити будівельний паспорт (департамент містобудування та архітектури),
- розробити проектну документацію,
- оформити повідомлення про початок будівництва (ДАБІ).

Для того щоб звести об'єкт, який відноситься до 3 категорії складності, необхідно:

- отримати містобудівні умови і обмеження (департамент містобудування та архітектури);
- отримати технічні умови;
- розробити проектну документацію;
- зареєструвати декларацію про початок виконання будівельних робіт.

Декларація є підставою для виконання підготовчих і будівельних робіт на земельній ділянці. Документ (2 примірники) та пакет документів подається в ДАБІ на перевірку і реєстрацію. Працівники інспекції протягом 10 днів перевіряють правильність оформлення документів та їх подачу в повному обсязі. Якщо претензій до заявника немає, інспекція надає позитивне рішення, в іншому випадку відмову. Якщо по закінченні 10 днів замовник не отримав відповідь (позитивний або негативний) декларація вважається зареєстрованою автоматично. Термін дії документа - до закінчення будівництва.

Пакет документів:

1. заява на отримання документа;
2. документи, що ідентифікують особу заявника;
3. правовстановлюючий документ на земельну ділянку;
4. правовстановлюючий документ на будівельний об'єкт;

5. містобудівні умови; проект будівництва; декларація.

Споруди 4-5 категорії складності:

Процедура реєстрації небезпечних об'єктів, розрахованих на постійне перебування в яких великої кількості людей, наступна:

1. отримання містобудівних умов і обмежень (департамент містобудування та архітектури);
2. отримання технічних умов;
3. розробка проектної документації;
4. проведення експертизи проектної документації;
5. отримання дозволу на будівництво (ДАБІ).

Дозвіл на будівництво об'єкта - офіційний документ, що надає право на проведення таких робіт, як: будівництво, реконструкція, капітальний ремонт замовнику об'єкта та його підряднику. Пакет документів і заповнений дозвіл в 2 примірниках подається в ДАБІ, працівники якої протягом 5-10 днів перевіряють документацію та надають зареєстроване дозвіл.

Термін дії документа - 3 роки.

Пакет документів:

1. заява на отримання документа;
2. документи, що ідентифікують особу заявника;
3. правовстановлюючий документ на земельну ділянку та будівельний об'єкт;
4. копії наказів про призначення відповідальних осіб;
5. будівельна ліцензія.

Слід також зазначити, що згідно з Наказом міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки», будівельний паспорт – це документ, який визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до

300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Відповідно до, ст..27 Закону України « Про регулювання містобудівної діяльності» Забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки (далі - будівельний паспорт).

Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Будівельний паспорт складається з текстових та графічних матеріалів.

За наявності плану зонування території розроблення будівельного паспорта здійснюється на його підставі.

Проектування на підставі будівельного паспорта здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень. Для об'єктів, зазначених у частині першій цієї статті, розроблення проекту будівництва здійснюється виключно за бажанням замовника.

Надання будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження відповідної заяви та пакета документів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Порядок видачі та форма будівельного паспорта визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Відповідно до п. 2.1 Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки: видача будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури безпосередньо, через

центри надання адміністративних послуг та/або через Єдиний державний портал адміністративних послуг. Будівельний паспорт надається уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження пакета документів, до якого входять:

- заява на видачу будівельного паспорта зі згодою замовника на обробку персональних даних;
- засвідчена в установленому порядку копія документа, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою, або договір суперфіцію;
- ескізні наміри забудови (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо);
- проект будівництва (за наявності);
- засвідчена в установленому порядку згода співвласників земельної ділянки (житлового будинку) на забудову.
- Заява на видачу будівельного паспорта (та внесення змін) — Додаток 1 до Порядку.

Як правило, мова йде про нотаріально засвідчені копії документів, що посвідчують право на землю (наприклад, державний акт, цивільно-правова угода та державний акт з відповідними відмітками, цивільно-правова угода та витяг з ДРРП або Інформаційна довідка тощо).

Ескізні наміри забудови подаються до органів містобудування та архітектури і можуть бути виконані в довільній формі. Будь-які вимоги надати ескізи, виконані сертифікованим спеціалістом чи подібне — є незаконними. Ескіз намірів забудови виконується в довільній формі, тому

затверджувати його склад, зміст та порядок розроблення не потрібно (лист Мінрегіону від 30.11.2011 року №7/14-16432).

Зазвичай при будівництві за будівельним паспортом проект будівництва не розробляється. Навіть якщо проект було розроблено (чи придбано), то краще обмежитися поданням до органів містобудування та архітектури лише ескізів. Будь-які вимоги щодо надання проектної документації для виготовлення будпаспорту є безпідставними.

Засвідчені згоди потребуються за наявності співвласників. Зазвичай, вони складаються у довільній формі, а підписи осіб на них засвідчуються нотаріально.

Але на цьому, дозвільна документація не закінчується. Відповідно до ст 36 Закону України «Про Про регулювання містобудівної діяльності» , право на виконання підготовчих робіт (якщо вони не були виконані раніше згідно з повідомленням про початок виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт на об'єктах, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), об'єктах, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта, надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) після подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт. Виконувати будівельні роботи без подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт забороняється. Отримання замовником інших документів дозвільного характеру для виконання будівельних робіт, крім направлення повідомлення про початок виконання будівельних робіт до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю відповідно до частини першої цієї статті, не вимагається. Форма повідомлення про початок виконання будівельних робіт, порядок його подання, форма повідомлення про зміну даних у поданому повідомленні визначаються Кабінетом Міністрів України.

У разі якщо право на будівництво об'єкта передано іншому замовнику або змінено осіб, відповідальних за проведення авторського і технічного



нагляду, а також у разі коригування проектної документації на виконання будівельних робіт в установленому законодавством порядку, замовник протягом трьох робочих днів повідомляє про такі зміни відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю. Право на початок виконання будівельних робіт, набуте на підставі поданого повідомлення, може бути скасовано відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю у разі:

1. Подання замовником заяви про скасування повідомлення про початок виконання будівельних робіт;
2. Отримання відомостей про ліквідацію юридичної особи, що є замовником;
3. Встановлення під час перевірки порушень вимог містобудівної документації, містобудівних умов та обмежень, невідповідності об'єкта будівництва проектній документації на будівництво такого об'єкта, вимогам будівельних норм, стандартів і правил, порушень містобудівного законодавства у разі невиконання вимог приписів посадових осіб органів державного архітектурно-будівельного контролю.

Відомості про скасування права на виконання будівельних робіт вносяться до реєстру, а замовник відповідно до закону несе відповідальність за повноту та достовірність даних, зазначених у поданому ним повідомленні про початок виконання будівельних робіт, та за виконання будівельних робіт без повідомлення.

На даний момент, має місце певний колапс у будівельній галузі взагалі. У результаті не завершення та зупини реформи Державна архітектурно-будівельна інспекція України, ліцензії на будівельно-монтажні роботи та інші супутні документи перестали видаватися Державною архітектурно-будівельною інспекцією, але не всі повноваження цього органу перейшли до інших сторін правових відносин у галузі будівництва. По-перше, з 2015 року повноваження з надання адміністративних послуг у сфері будівництва почали переходити від Держархбудінспекції до місцевої влади. Функції

надавати або реєструвати документи на виконання підготовчих та будівельних робіт, крім об'єктів вищої категорії складності СС-3, приймати об'єкти в експлуатацію тепер повинен спеціальний структурний підрозділ МДА. По-друге, у 2017 році дозвільну систему суттєво змінили. Закон "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення містобудівної діяльності" замість п'яти категорій складності будівництва впровадив поняття "клас наслідків" – значний, середній та незначний. Процес видачі містобудівних умов та обмежень також суттєво впорядкували. Тепер є чіткий перелік причин відмов забудовникам, що звужує простір зловживань та змушує заявників уважніше готувати документи. По-третє, за останні роки з'явилися онлайн-сервіси, за допомогою яких замовник будівництва може не лише віддалено подавати документи, а й відстежувати їх проходження управлінськими інстанціями. Але повністю повисла у повітрі ситуація з видачою ліцензій на будівельно-монтажні роботи відповідних категорій наслідків.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Богославець Т. І. Аналіз податкового навантаження та його вплив на кінцеві результати діяльності суб'єкта господарювання. URL: <http://www.nbuuv.gov.ua>.
2. Лемішовська О. С. Роль та значення податкової політики у сучасних умовах . Науковий вісник НЛТУУ. 2005. № 15 (4). С. 243–247.
3. Офіційний веб-сайт Державної служби статистики України. URL : <http://www.ukrstat.gov.ua>
4. Офіційний веб-сайт Міністерства фінансів України. URL: <http://www.minfin.gov.ua>
5. Ткачик Л. П. Методика проведення податкового аналізу суб'єктами підприємництва. *Потенціал стійкого розвитку та фінансова безпека соціально-економічних систем : матеріали I Всеукр. наук.-практ. конф.* Сімферополь.Гурзуф, 17–18 жовт. 2013 р. С. 81–84.
6. Радченко В.В. Вплив податкового навантаження на формування ціни продукції будівельних організацій. *Матеріали конференції студентів, аспірантів і молодих вчених «Молода наука-2020»*. Запоріжжя: ЗНУ, 2020. С. 190-192.
7. Налоги и ВВП: опыт Украины и мира. URL: <https://nv.ua/biz/experts/nalogi-i-vvp-opyt-ukrainy-i-mira-2516618.html>
8. ПОДАТКОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
9. Основні податки, сплачувані будівельними підприємствами. URL: [https://stud.com.ua/19060/ekonomika/osnovni\\_podatki\\_splachuvani\\_budivelnimi\\_pidpriyemstvami](https://stud.com.ua/19060/ekonomika/osnovni_podatki_splachuvani_budivelnimi_pidpriyemstvami)
10. Які податки в 2017 році сплачують забудовники та інвестори. URL:

<https://uteka.ua/ua/publication/news-14-delovye-novosti-36-kakie-nalogi-v-2017-godu-platyat-zastrojshhiki-i-investory>