

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра фінансів  
(найменування кафедри)

**РЕФЕРАТ**  
**кваліфікаційної роботи**  
**на здобуття освітнього ступеня магістра**  
**зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»**  
(шифр та найменування спеціальності)  
**за магістерською програмою професійного спрямування**  
**Державні та муніципальні фінанси**  
(назва магістерської програми)  
**на тему: «Оподаткування керуючих компаній з обслуговування житлового**  
**фонду»**  
(назва теми)

**Виконавець:**

Студентка групи 61 ФФБС  
Кутила В. Г.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові)

/підпис/

**Науковий керівник:**

к.е.н., доцент  
(науковий ступінь, вчене звання)  
Хомутенко А. В.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові) /підпис/

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Унаслідок останніх змін та реформ у сфері житлово-комунального господарства, Закон України «Про житлово-комунальні послуги» передбачає нову класифікацію житлово-комунальних послуг, згідно з якою житловою послугою є послуга з управління багатоквартирним будинком.

Згідно з вимогами Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» управитель багатоквартирного будинку – це фізична особа-підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Актуальність розгляду питання щодо управління багатоквартирним будинком неможливо заперечувати. Тому існує чимало досліджень даного питання, статей та робіт на тему необхідності та доцільності створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, управління таким будинком в цілому. Але не так багато є публікацій щодо оподаткування фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб, діяльність яких відноситься до сфери управління житлом.

Вивченням даного питання займалися Марценюк М., Гвоздецька І., Шишман Г., Вигода М., Родічева В., Бабак А., Олійник Н. І., Погорєлова В., Левицький Д. та інші.

**Метою магістерської роботи** є аналіз сутності управління будинком та оподаткування підприємств з комплексного обслуговування багатоквартирних будинків.

Відповідно до поставленої мети були поставлені та вирішені наступні основні **завдання**:

- дослідити сутність та необхідність керуючих компаній та діяльності з управління будинком;

- визначити та сформулювати систему державного регулювання керуючих компаній;
- розглянути механізм керуючих компаній;
- провести моніторинг розвитку житлового фонду України;
- проаналізувати динаміку та структуру податкових надходжень до централізованих фондів грошових коштів від керуючих компаній, що здійснюють діяльність за КВЕД – 2010 81.10 «Комплексне обслуговування об'єктів»;
- проаналізувати стан використання податкових методів, інструментів і важелів розвитку керуючих компаній;
- дослідити зарубіжний досвід оподаткування керуючих компаній;
- окреслити шляхи підвищення ефективності дії механізму оподаткування керуючих компаній та державного регулювання в сфері ЖКГ в цілому.

**Об'єктом дослідження** є механізм та система оподаткування керуючих компаній, а саме підприємств з комплексного обслуговування будинків.

**Предметом дослідження** виступають теоретичні та практичні засади оподаткування керуючих компаній.

**Методи дослідження.** Методологічну основу роботи становить сукупність загальних та спеціальних методів наукового пізнання, використання яких дозволило досягти поставленої мети й забезпечити наукову достовірність та чіткість отриманих результатів. Усі методи були застосовані у взаємозв'язку, що в кінцевому підсумку сприяло всебічності, повноті й об'єктивності наукових висновків. При здійсненні дослідження основним був діалектичний метод, що забезпечив об'єктивне та всебічне пізнання суті досліджуваних явищ в єдності їх матеріального змісту та форми. Структурний та функціональний аналізи завдяки врахуванню таких якостей системи, як інтегративність, компонентність, співвідношення цілого і частини, структури і функцій, сприяли поглибленому вивченню природи керуючих компаній, їх регулювання та оподаткування, а також механізму останнього. Дослідження наукових напрацювань, чинного вітчизняного та зарубіжного фінансового законодавства проведено завдяки порівняльно-

правовому методу, що дало змогу узагальнити наукові концепції провідних учених щодо теоретичних та практичних проблем визначення механізму оподаткування. Застосування історичного методу дозволило з'ясувати еволюцію наукової думки щодо сутності та значення категорії «механізм оподаткування», видів податків та зборів.

**Інформаційною базою дослідження** є наукові публікації з питань оподаткування та оподаткування керуючих компаній, закони і нормативні документи, матеріали Міністерства фінансів України, Державної служби статистики України, звітність органів Державної податкової служби України, матеріали періодичних видань та офіційних сайтів органів державної влади у мережі Інтернет.

**Науковою новизною отриманих результатів.** Проведене у роботі дослідження дозволило об'єктивно оцінити механізм оподаткування керуючих компаній у дії та визначити шляхи підвищення ефективності дії механізму оподаткування керуючих компаній.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в тому, що представлені шляхи підвищення ефективності дії механізму оподаткування керуючих компаній можуть бути використані в роботі Державної податкової служби України при розробці нормативно-правових актів, а також у роботі науково-дослідних установ та навчальному процесі.

**Структура роботи.** Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку літератури, що налічує 67 джерел. Обсяг основного змісту рукопису складає 83 сторінки.

## **ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ**

У першому розділі «**Теоретичні засади оподаткування керуючих компаній**» розкриваються теоретичні засади оподаткування керуючих компаній шляхом визначення сутності та необхідності діяльності з управління будинком, дослідженню системи державного регулювання керуючих компаній, розгляду механізму оподаткування керуючих компаній.

У другому розділі **«Прикладні аспекти оподаткування керуючих компаній в Україні»** увагу приділено прикладним аспектам оподаткування керуючих компаній в Україні. Проведено моніторинг розвитку житлового фонду України. Проаналізована динаміка та структура податкових надходжень від керуючих компаній до централізованих фондів грошових коштів. Оцінений та проаналізований стану використання податкових методів, інструментів і важелів розвитку керуючих компаній.

У третьому розділі **«Пріоритетні напрямки вдосконалення механізму оподаткування керуючих компаній в Україні»** досліджено зарубіжний досвід оподаткування керуючих компаній та запропоновано напрямки його адаптації до вітчизняної практики. Окреслено шляхи підвищення ефективності дії механізму оподаткування керуючих компаній.

## **ВИСНОВКИ**

За результатами проведеного дослідження було сформовано висновки, пропозиції та рекомендації, які спрямовані на підвищення ефективності дії механізму оподаткування керуючих компаній:

1. У науковій літературі термін «механізм» є доволі розповсюдженим в економічній літературі. Не є виключенням і сфера оподаткування.

В економічному словнику «механізм» визначений як послідовність станів, процесів, які представляють собою які-небудь дії, явища; система, пристрій, який обумовлює порядок якого-небудь виду діяльності. Наприклад, в економічній енциклопедії під редакцією С. Мочерного, термін «механізм» тлумачиться як система, чи спосіб, що визначає порядок певного виду діяльності, деяких ланок та елементів, що приводять їх у дію. У свою чергу, в академічному тлумачному словнику української мови вказується на наступні можливі варіанти тлумачення слова «механізм»: пристрій, що передає, або перетворює рух; у переносному значенні – внутрішня будова, система чого-небудь; метод, спосіб; сукупність станів і процесів, з яких складається певне фізичне хімічне та інше явище.

Отже, термін «механізм» доцільно використовувати, коли йде мова про внутрішню будову, процес, дію, систему функціонування певного явища, яким у тому числі є і оподаткування.

В економічній літературі, присвяченій питанням оподаткування досить часто зустрічаються такі поняття як «механізм оподаткування» та «податковий механізм», проте їх зміст чітко не визначений. Досить часто ці поняття ототожнюються, а висвітлюючи сутність механізму оподаткування, фактично розкриваються питання сутності податкового менеджменту (оскільки ототожнюються їх складові). Однак поняття «механізм оподаткування» та «податковий механізм» - це зовсім різні як за сутністю так і за змістовним наповненням поняття, які не слід ототожнювати.

«Податковий механізм» – поняття значно ширше, ніж поняття «механізм оподаткування», оскільки через функціонування податкового механізму держава визначає форми і методи управління податковою системою та окреслює напрями податкового процесу (діяльність органів державної влади, місцевого самоврядування та інших учасників податкових відносин щодо визначення концепції формування, структури і обсягів податкових доходів бюджетів, її корегування, розробки та виконання планів мобілізації податкових надходжень, контроль за їх виконанням і дотриманням податкового законодавства). Таким чином податковий механізм є сукупністю засобів і методів організаційно-правового характеру, які спрямовані на реалізацію податкової політики держави. Складовими елементами податкового механізму є: податкове прогнозування і планування; податковий аналіз; податкове регулювання; податковий контроль. За допомогою податкового механізму формуються основні кількісні і якісні характеристики податкової системи, її цільова спрямованість на вирішення конкретних соціально-економічних завдань та забезпечується виконання податкового законодавства.

Механізм оподаткування, у свою чергу, є більш вузьким поняттям, порівняно з поняттям «податковий механізм», оскільки пов'язаний безпосередньо

з функціонуванням системи оподаткування. Таким чином механізм оподаткування представляє собою сукупність елементів пов'язаних з обчисленням податків (платники, об'єкт оподаткування, база оподаткування, ставка податку, методи оподаткування, пільги, податковий період, способи та порядок сплати податків) та спрямованих на забезпечення функціонування системи оподаткування.

Варто зауважити, що механізм оподаткування керуючих компаній майже нічим не відрізняється від механізму оподаткування будь-якого іншого суб'єкта господарювання.

2. Керуюча компанія не відрізняється нічим особливим від звичайного суб'єкта господарювання, податкова діяльність якого підпорядковується загальним правилам, які прописані у Податковому кодексі України (далі – ПКУ). А отже, звідси виходить, що керуючі компанії житловим фондом сплачує усі ті податки, до об'єкту оподаткування якого вони мають відношення відповідно до ПКУ.

3. Протягом 2014-2018 рр. податкові надходження від керуючих компаній зростали. Зокрема за 2014 р. було сплачено податків розміром у 1 025,1 млн. грн., а за 2015 р. – 1 068,9 млн. грн., що на 43,8 млн. грн. більше, ніж у 2014 р. У свою чергу у 2016 році було сплачено 1 525,7 млн. грн. (на 456,8 млн. грн. більше, ніж у попередньому році), у 2017 році – 1 925,1 млн. грн. (на 399,4 млн. грн. більше, ніж у попередньому році), а у 2018 році – 2 515,7 млн. грн. (на 590,6 млн. грн. більше, ніж у попередньому році). Для порівняння варто зауважити, що у 2018 році керуючі компанії сплатили податків на 1 490,6 млн. грн. більше, ніж було сплачено у 2014 році, що в 2,5 рази більше, ніж аналогічний показник у 2014 р.

Основні податки, які сплачують керуючі компанії: акцизний податок, ПДВ, податок на прибуток та доходи фізичних осіб та інші.

Основними чинниками, що впливали на величину податкових надходжень від керуючих компаній були: збільшення кількості та доходів платників податків, що займаються комплексним обслуговуванням будинків; збільшення кількості та вартості послуг, що надаються, у зв'язку зі зростанням житлового фонду України;

поліпшення фінансового стану компаній з комплексного обслуговування будинків; збільшення інвестиційної привабливості та стрімкий розвиток сфери комплексного обслуговування будинків тощо.

4. Проведене дослідження дозволило виявити, що серед усіх податків та зборів найбільший обсяг сплачених податків прийшовся на податок та збір на доходи фізичних осіб та податок на додану вартість. Але якщо податок та збір на доходи фізичних осіб підприємство з комплексного обслуговування будинків в основному сплачує з доходів своїх працівників, то сплата ПДВ лягає повністю на плечі підприємства.

Варто зауважити, що серед усіх податків та зборів, що сплачує підприємство з комплексного обслуговування будинків найбільшим тягарем для нього виступає саме податок на додану вартість. Адже у випадку, коли керуюча компанія є платником ПДВ за основною ставкою 20%, це відображується на цінах послуг, що вони надають. У результаті цього власники квартир у своїй більшості будуть надавати перевагу іншим формам керування будинком, ціни яких будуть менші, зокрема керуючим компаніям, що утворені міськими радами на базі старих ЖЕКів. А отже можна зробити висновок, що реформа сфери житлово-комунального господарства не мала того успіху, на який розраховували, адже більшість будинків й досі обслуговуються організаціями, що формально змінили форму власності, але й досі працюють за принципом роботи ЖЕКів.

5. З метою визначення тенденцій щодо обсягу надходжень ПДВ до Зведеного бюджету України в залежності від ставки податку було здійснено економіко-математичне моделювання, яке дозволило отримати прогнозні значення ПДВ на 2019 р. та 2020 р. – 956 877,9 млн. грн. та 1 068 460,4 млн. грн. відповідно. Наведені показники розраховані в залежності від ставки ПДВ, яка у 2019 р. складає 20%, а у 2020 р. – 5%.

6. Вивчення зарубіжного досвіду функціонування податкових систем і діяльності податкових органів має справити значний вплив на удосконалення організації та функціонування податкової міліції в Україні. Необхідно розширити використання в нашій державі зарубіжного досвіду щодо проведення ринкових



реформ, наприклад – Польщі, Китаю; щодо діяльності контролюючих органів – Іспанії, де поряд з достатньо помірною системою оподаткування діє високопрофесійний податковий орган та застосовуються значні фінансові санкції); Сполучених Штатів Америки, де тільки за вимогу сплати більшої суми податку чи хабара посадову особу Служби федеральних доходів може бути притягнуто до адміністративної (штраф до 20 тисяч доларів) чи кримінальної (до 5 років ув'язнення) відповідальності. На нашу думку, спершу необхідно врахувати позитивні приклади побудови системи оподаткування, зниження податкового тиску на платників податків, і лише після цього посилювати юридичну відповідальність за порушення законодавства та надавати додаткові повноваження посадовим особам контролюючих органів.

7. Нині в Україні створено податкову систему, яка дає змогу мобілізувати кошти в розпорядження держави, тобто податки виконують перш за все фіскальну функцію. Водночас для більш ефективного здійснення їхнього розподілу та перерозподілу на цілі економічного й соціального розвитку, а отже, підвищення регулятивної функції податкової системи необхідне подальше її вдосконалення з урахуванням позитивного зарубіжного досвіду. Проведений аналіз зарубіжного досвіду оподаткування свідчить про те, що окремі елементи оподаткування доцільно адаптувати в Україні для вдосконалення регулятивного характеру впливу на економіку. Це насамперед стосується визначення шкали величин доходу й відповідних податкових ставок для кожного рівня доходу суб'єкта господарювання та фізичних осіб.

8. Для системного вдосконалення податкової політики та податкової системи України, на нашу думку, є наступні шляхи підвищення ефективності дії механізму оподаткування як керуючих компаній, так і суб'єктів господарювання в цілому: підвищення прозорості сплати податків, запровадження спрощених процедур адміністрування податків для платників; формування податкової культури у суб'єктів господарювання; забезпечення надійної системи податкового контролю, яка не буде обтяжувати платників податків, але й обумовлюватиме відповідальність за вчинення податкового правопорушення.

Також для відновлення позитивної економічної динаміки необхідна переорієнтація податкової політики та податкової системи України на переважно регулюючу/стимулюючу функцію. Результатом має стати покращення інвестиційного клімату країни та стимулювання інноваційно-інвестиційної активності суб'єктів господарювання.

## **АНОТАЦІЯ**

**Кутила В. Г. «Оподаткування керуючих компаній з обслуговування житлового фонду».**

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» за магістерською програмою професійного спрямування «Державні та муніципальні фінанси». – Одеський національний економічний університет. – Одеса, 2019.

У роботі розглядаються теоретичні засади оподаткування керуючих компаній.

Проведено моніторинг розвитку житлового фонду України. Проаналізована динаміка та структура податкових надходжень від керуючих компаній до централізованих фондів грошових коштів. Оцінений та проаналізований стану використання податкових методів, інструментів і важелів розвитку керуючих компаній.

Досліджено зарубіжний досвід оподаткування керуючих компаній та запропоновано напрямки його адаптації до вітчизняної практики. Окреслено шляхи підвищення ефективності дії механізму оподаткування керуючих компаній.

**Ключові слова:** керуючі компанії, обслуговування житлового фонду, оподаткування керуючих компаній, механізм оподаткування керуючих компаній, податкові надходження.

## **ANNOTATION**

**Kutyla V. H. "Taxation of managing companies for housing maintenance".**

Qualifying work on obtaining a master's degree in the specialty «Finance, Banking and Insurance» under the master's program «State and municipal finances». – Odessa National Economics University. – Odessa, 2019.

The theoretical principles of taxation of management companies are considered in the paper.

The housing stock of Ukraine has been monitored. The dynamics and structure of tax revenues from management companies to centralized cash funds are analyzed. Assessed and analyzed the status of use of tax methods, tools and levers of development of management companies.

The foreign experience of taxation of management companies is researched and the directions of its adaptation to the domestic practice are offered. The ways of

increasing the effectiveness of the taxation mechanism of management companies are outlined.

**Key words:** management companies, housing services, taxation of management companies, the mechanism of taxation of management companies, tax revenues.

.