

За місцем виникнення виокремлено також витрати за географічною ознакою, які вирізняються за місцем розташування окремих об'єктів. Основою для визначення окремого географічного сегмента може бути діяльність, яка ведеться в окремих областях України, в окремій зарубіжній країні, у сталих регіональних угрупованнях країни.

За календарними періодами виникнення витрат додано *довгострокові витрати* – витрати, пов'язані з виконанням довгострокового договору підяду, який не планується завершити раніше ніж через один рік з моменту здійснення перших витрат або отримання авансу (передоплати).

Отже, чинна редакція Методичних рекомендацій № 573 є більш розширеною, проте, з нашої точки зору, кожна класифікаційна ознака повинна передбачати мінімум дві позиції витрат. За такою ознакою, як «наявність надзвичайних подій» недоцільно виділяти надзвичайні витрати, оскільки вони раніше зазначались у рядку 205 ф. № 2 «Звіт про фінансові результати» (за П(С)БО 3), і вже не передбачаються нині у ф. № 2 «Звіт про фінансові результати» (Звіт про сукупний дохід), форма якого затверджена Національним П(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» від 07.02.2013 № 73.

1. Методичні рекомендації з формування собівартості будівельно-монтажних робіт від 31.12.2010р. № 573 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>. 2. Задорожний З. В. Внутрішньогосподарський облік в будівництві: методологія та організація: дис. ... доктора екон. наук: 08.00.09 / Задорожний Зеновій–Михайло Васильович. – Тернопіль, 2007. 3. Дмитренко А. В. Облік і аналіз витрат у будівництві: дис. ... канд. екон. наук: 08.06.04 / Дмитренко Алла Василівна. – К., 2006. – 280 с. 4. Осмятченко В. О. Облік і контроль витрат та обсягів будівельно-монтажних робіт (на матеріалах закритого акціонерного товариства "Криворіжжяглобуд"): дис. ... канд. екон. наук: 08.06.04 / Осмятченко Володимир Олександрович. – К., 2006. – 248 с. 5. Методичні рекомендації з формування собівартості будівельно-монтажних робіт від 16 лютого 2004 р. № 30 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

УДК 332.1

Павлов К. В., к.е.н., доцент Національного університету водного господарства та природокористування (м. Рівне, Україна)

МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ ЗЕМЛІ

На сьогодні, ринок землі в Україні знаходиться на етапі становлення, а головним та єдиним засобом його перерозподілу між землекористувачами та землевласниками є ринок оренди.

Ринок купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення перебуває у «замороженому» стані через мораторій на її відчуження та зміну цільового призначення. Проте, передумовою зняття запровадженого мораторію може стати прийняття відповідного закону, який би чітко визначав такі обмеження, як: кола суб'єктів ринку; переважне право на купівлю; обмеження на накопичення земельних ділянок у власність тощо.

В світі існувало багато випадків обмеження на ринку сільськогосподарської землі, що в свою чергу збільшувало кількість проблем пов'язаних з дотримання законодавства та в цілому погіршувало становище на ринку. В результаті урядових заходів щодо регулювання ринку землі в світі, відбулося збільшення трансакційних витрат учасників ринку та їх тінізація, що негативно позначилося на всіх учасниках ринку. Застосування універсальних обмежень на ринку землі не дасть ефективного результату, а лише призведе до появи масштабної бюрократії.

На нашу думку, найбільш дієвий спосіб урядової допомоги полягає у поліпшенні функціонування ринку землі шляхом усунення ринкових спотворень, зменшення трансакційних витрат, які сприяють збільшенню бар'єрів для участі в ринку та поліпшенні функціонування фінансових ринків.

Ринок землі – це, як правило регіональний ринок землі з різноманітним своїм особливим характеристикам. У випадку існування на місцевому рівні прозорих механізмів прийняття рішень за умови відповідальності місцевих громад, можливо наділити органи місцевого самоврядування повноваженнями щодо встановлення певних обмежень на своєму місцевому ринку купівлі та продажу землі. Це дасть можливість збалансувати та локалізувати соціальний та економічний аспекти запровадження ринку землі на регіональному рівні.

Основним завданням держави є забезпечення прозорості процесу децентралізації повноважень. Сьогодні, на місцевому рівні існують прозорі та чіткі механізми прийняття рішень, потрібно лише забезпечити відповідальність за прийняття даних рішень. Делегування на рівень району, а не на рівень сільських рад є більш доцільним, через значно кращий рівень забезпеченості матеріально-технічними, управлінськими та людськими ресурсами. Проте районна влада зобов'язана забезпечити високий рівень участі сільських громад у процесі прийняття рішень. Даний підхід у повній мірі відповідає політиці децентралізації, яку здійснює центральна влада України.

Для запровадження вище зазначених рекомендацій щодо регулювання регіональних ринків землі на законодавчому рівні слід приділити увагу таким заходам:

- встановити максимально можливий перехідний період протягом якого будуть діяти тимчасові обмеження щодо участі іноземців та юридичних осіб, можуть діяти максимальні граничні розміри земельних ділянок у власності та користуванні, а також підвищена ставка мита;

- створити систему державного моніторингу земельних відносин в Україні для збільшення та поширення інформаційного забезпечення прозорості земельних відносин в державі;

- визначити граничні обмеження щодо накопичень великих земельних масивів для запобігання монополізації місцевих ринків землі. На законодавчому рівні можливо встановити верхню межу на розмір накопичених земельних масивів, а місцева влада в праві обирати будь-який рівень обмеження, нижчий від встановленої межі. Слід зазначити, що важливо вибрати принцип, за яким визначатиметься верхня межа на розмір земельних масивів. Ми вважаємо, що забезпечення конкуренції на регіональному ринку землі повинно бути принциповим;

- обмежити доступ до ринку сільськогосподарських земель лише відштовхуючись від спеціального режиму їх використання. Даний підхід стосується охоронних та санітарних зон, земель із спеціальним режимом їх використання, культурної спадщини та об'єктів життєдіяльності, охорони навколишнього природного середовища, пов'язаних і з забезпеченням національної безпеки та оборони. У всіх інших випадках всі рішення, в тому числі про участь іноземців, повинні розглядатися і прийматися місцевою владою та громадою. Можливо також, законодавчим шляхом застосувати заборону на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземцям у прикордонних зонах та територіях;

- рекомендувати напрямки пріоритетного розвитку земельних відносин та відповідні напрямки обмежень. Стимулювати консолідацію земель;

- встановити податки та збори для попередження спекуляції на регіональному ринку землі та зберегти його цільове призначення. Методи боротьби з спекуляцією на регіональних ринках земель та заходи щодо її реалізації повинні відповідати заходам, які існують на інших ринках нерухомості в Україні. Наприклад, на сьогодні відповідно до Податкового кодексу України застосовується п'яти відсотковий податок на доходи фізичних осіб, отриманих в результаті продажу нерухомості, що перебувала у власності менше трьох років і нульова ставка податку – для більше трьох років. У нашому випадку слід збільшити податкову ставку до десяти відсотків і використовувати її протягом перехідного періоду, але після його закінчення слід зменшити до п'яти відсотків. Даний підхід дозволить забезпечити:

1. Накопичення місцевій владі додаткових доходів.

2. Тимчасове запровадження підвищеної ставки податку на доходи фізичних осіб, отриманих в результаті продажу нерухомості забезпечить суттєве зменшення ризику надмірних спекуляцій на ринку, хоча і повністю виключити їх з ринку не зможе. Всупереч поширеній думці спекуляції можуть відіграти і корисну функцію на початковому етапі становлення регіональних ринків землі, а саме: виявити ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення; підвищити ліквідність ринку, що збільшить привабливість інвестицій; відіграти роль посередника в процесі консолідації земель.

1. Agroinvest (2014), Презентація дослідження договорів оренди землі [Електронний ресурс]. – 2014. Режим доступу до ресурсу: <http://www.agroinvest.org.ua/ukr/resources/issues>. 2. Нів'євський О. Обмеження на Ринку Продажу Земель Сільськогосподарського Призначення: Міжнародний Досвід [Електронний ресурс] / О. Нів'євський, Д. Нізалов, С. Кубах // VoxUkraine. – 2016. – Режим доступу до ресурсу: http://voxukraine.org/2016/02/18/restrictions-on-farmland-sales-markets-international-experience-ua/#_ednref1. 3. Deininger, K., Nizalov, D., & Singh, S. (2013). Are mega-farms the future of global agriculture? Exploring the farm size-productivity relationship for large commercial farms in Ukraine (Policy Research No. 6544). World Bank Policy Research Working Paper (Vol. 6544).

УДК 657

Панков Д. А., д.э.н., профессор, **Соловьёва А. В.**, ассистент Белорусского государственного экономического университета (г. Минск, Беларусь)

ПРОБЛЕМЫ БУХГАЛТЕРСКОГО АНАЛИЗА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ СУБЪЕКТОВ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

В настоящее время достаточно очевидным является факт принципиальных различий методологических принципов ведения бухгалтерского учёта и налогообложения субъектов хозяйствования. Если бухгалтерский (финансовый) учёт базируется на принципе начисления и не предполагает обязательное изменение денежных активов под влиянием хозяйственных операций по расчётам с контрагентами, то налогообложение фактически строится на кассовом принципе, который предполагает безусловное погашение обязательств перед бюджетом в виде денежных платежей. Такое противоречие приводит к десинхронизации денежных потоков предприятия. В этой связи актуальной проблемой на современном этапе развития бухгалтерского учёта и анализа является то, что в бухгалтерском учёте, а, следовательно, и бухгалтерской отчётности не находят отражения источники, за счет которых были сформированы активы предприятия. Это делает невозможным устанавливать направление возможного нецелевого их использования на погашение обязательств предприятия, в том числе и обязательств по налогам, сборам и отчислениям. В свою очередь это может приводить к нецелевому и нерациональному использованию денежных активов, нарушению последовательности погашения расчетов с контрагентами, и к невозможности контроля над источниками выплат государству по налогам, сборам и отчислениям, кредиторам по обязательствам, учредителям по дивидендам.

Для получения информации, необходимой для проведения качественного анализа налогообложения, предлагается методика бухгалтерского учёта оборота капитала, в рамках которой можно выделить методику