

ІДЕНТИФІКАЦІЯ ТІНЬОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ

© 2020 СТОРОНЯНСЬКА І. З., ДУБ А. Р.

УДК 336.1:338.46 (477)
JEL Classification: H21; O17

Сторонянська І. З., Дуб А. Р.

Ідентифікація тіньової діяльності у сфері операцій з нерухомістю

Тіньова економіка є невід'ємною частиною функціонування національної економіки практично кожної країни світу. В Україні рівень тінізації економіки, незважаючи на позитивну тенденцію до зниження упродовж останніх п'яти років, залишається високим. А у сфері операцій з нерухомим майном рівень тінізації значно перевищує відповідний загальний показник тінізації національної економіки. Мета дослідження полягає в ідентифікації тіньової складової та її рівня у сфері операцій з нерухомістю як бази для подальших досліджень і розробок заходів з детінізації операцій з нерухомістю. На основі прямих і непрямих методів дослідження нами проведено ідентифікацію тіньової діяльності у сфері операцій з нерухомістю. Вказано на її неоднорідність та складність чіткого виокремлення тіньового елемента, оскільки в межах легальної діяльності можуть мати місце протизаконні (кримінальні) дії певних суб'єктів, і навпаки. Проведено поділ тіньової діяльності у сфері операцій з нерухомістю на неформальну, приховану («сіру») та протизаконну (кримінальну або «чорну»). Критично оцінено визначений Міністерством розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України показник рівня тінізації діяльності у сфері операцій з нерухомістю. Обґрунтовано тезу про його заниження через неврахування діяльності фізичних осіб-підприємців, які функціонують у сфері операцій з нерухомістю, обсягу операцій із здавання житла в оренду фізичними особами, які не реєструються та не декларують отримані доходи, обсягу кримінальної («чорної») складової сфери операцій з нерухомістю. Вказано, що наслідком тінізації у сфері операцій з нерухомістю є не лише втрати бюджетами надходжень від податків і зборів, а ще й ризики невиконання або неналежного виконання сторонами усних домовленостей, особливо при операціях з оренди житла.

Ключові слова: тіньова економіка, нерухомість, оренда, податок.DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-0712-2020-1-106-112>

Рис.: 1. Бібл.: 17.

Сторонянська Ірина Зеновіївна – доктор економічних наук, професор, заступник директора Інституту регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України (вул. Козельницька, 4, Львів, 79026, Україна)E-mail: istoron@i.uaORCID: <http://orcid.org/0000-0002-0237-1409>**Дуб Андрій Романович** – кандидат економічних наук, доцент, старший науковий співробітник відділу регіональної фінансової політики, Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України (вул. Козельницька, 4, Львів, 79026, Україна)E-mail: oak_an@ukr.netORCID: <http://orcid.org/0000-0001-6377-1556>УДК 336.1:338.46 (477)
JEL Classification: H21; O17**Сторонянская И. З., Дуб А. Р. Идентификация теневой деятельности в сфере операций с недвижимостью**

Теневая экономика является неотъемлемой частью функционирования национальной экономики практически любой страны мира. В Украине уровень тенизации экономики, несмотря на положительную тенденцию к снижению в течение последних пяти лет, остается высоким. А в сфере операций с недвижимым имуществом уровень тенизации значительно превышает соответствующий общий показатель тенизации национальной экономики. Цель исследования заключается в идентификации теневой составляющей и ее уровня в сфере операций с недвижимостью как базы для дальнейших исследований и разработок мероприятий по детенизации операций с недвижимостью. На основе прямых и косвенных методов исследования нами проведена идентификация теневой деятельности в сфере операций с недвижимостью. Указано на ее неоднородность и сложность четкого выделения теневого элемента, поскольку в пределах легальной деятельности могут иметь место противозаконные (уголовные) действия определенных субъектов, и наоборот. Проведено деление теневой деятельности в сфере операций с недвижимостью на неформальную, скрытую («серую») и противозаконную (уголовную или «черную»). Критически оценен обнародованный Министерством

UDC 336.1:338.46 (477)
JEL Classification: H21; O17**Storonyanska I. Z., Dub A. R. Identifying Shadow Economic Activities in the Real Estate Sector**

The shadow economy is an integral part of the functioning of the national economy of almost any country in the world. In Ukraine, the size of the shadow economy, despite a positive downward trend over the past five years, remains high. In the real estate sector, the extent of shadow activities significantly exceeds the corresponding indicator for the national economy as a whole. The aim of the study is to identify the shadow component and its size in the real estate sector, as a basis for further research and development of measures for tackling shadow real estate transactions. Using direct and indirect research methods, shadow activities in the real estate sector are detected, their heterogeneity being pointed out. The complexity of clear identification of the shadow component, due to the fact that unlawful (criminal) actions of certain entities can take place within the framework of legal activity and vice versa, is noted. The breaking down of shadow real estate transactions into informal, hidden ("gray") and illegal (criminal or "black") is carried out. The indicator of the size of the shadow component in the real estate sector published by the Ministry for Development of Economy, Trade and Agriculture of Ukraine is critically evaluated. The study justifies the thesis of understatement of the indicator resulting from a high volume of unreported activities of individual entrepreneurs engaged in the real estate sector and

развития экономики, торговли и сельского хозяйства Украины показателем уровня теневизации деятельности в сфере операций с недвижимостью. Обоснован тезис о его занижении из-за неучтенной деятельности физических лиц-предпринимателей, функционирующих в сфере операций с недвижимостью, объема операций по сдаче жилья в аренду физическими лицами, которые не регистрируются и не декларируют полученные доходы, а также объема уголовной («черной») составляющей сферы операций с недвижимостью. Отмечено, что следствием теневизации в сфере операций с недвижимостью являются не только потери бюджетами поступлений от налогов и сборов, но и риски неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами устных договоренностей, особенно при операциях по аренде жилья.

Ключевые слова: тенева економіка, нерухомість, аренда, налог.

Рис.: 1. Библ.: 17.

Сторонянська Ірина Зеновьевна – доктор економічних наук, професор, заступник директора Інституту регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України (ул. Козельницька, 4, Львів, 79026, Україна)

E-mail: istoron@i.ua

ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-0237-1409>

Дуб Андрій Романович – кандидат економічних наук, доцент, старший науковий співробітник відділу регіональної фінансової політики, Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України (ул. Козельницька, 4, Львів, 79026, Україна)

E-mail: oak_an@ukr.net

ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-6377-1556>

Постановка проблеми. Характерною особливістю функціонування економіки будь-якої країни є наявність в ній так званого тіншового сектора. В Україні внаслідок економічних криз і політичної нестабільності рівень тінзації економіки перевищив 40 % обсягу офіційного валового внутрішнього продукту. І, незважаючи на позитивну тенденцію до його зниження упродовж останніх п'яти років, зокрема завдяки діям уряду в напрямі легалізації заробітної плати, він все ще залишається високим. В окремих же секторах економіки, зокрема, у сфері операцій з нерухомим майном, рівень тінзації значно перевищує відповідний загальний показник тінзації національної економіки. Це обумовлює необхідність ідентифікації тіншової діяльності у сфері операцій з нерухомим майном і критичної оцінки підходів до обчислення її рівня для пошуку напрямів детінізації.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання тінзації економіки висвітлюють у своїй праці М. Гордійчук [1], О. Грищенко [2], О. Ладюк [3], С. Чернявський [4] та ін. Науковці досліджують чинники поширення тіншової діяльності, акцентують увагу на деструктивному впливі тіншового сектора на національну економіку, наводять методи оцінки рівня тінзації економіки, розкривають схеми ухилення від сплати податків і мінімізації податкових зобов'язань. Однак поза увагою залишаються проблеми ідентифікації та оцінки рівня тінзації окремих секторів економіки. Тому це дослідження скероване на виявлення «тіні» у сфері операцій з нерухомим майном.

Метою дослідження є ідентифікація тіншової складової та її рівня у сфері операцій з нерухомим майном як бази для подальших досліджень і розробки заходів з детінізації.

transactions involving residential leasing carried out by individuals who are not registered and do not declare received income, as well as a large size of the criminal (“black”) component in the real estate sector. It is noted that the consequences of shadow real estate transactions are not only a decrease in budget revenues due to non-payment of taxes and fees but also the risks of non-fulfillment or improper fulfillment of verbal agreements by the parties, especially as concerns residential leasing.

Keywords: shadow economy, real estate, rent, tax.

Fig.: 1. Bibl.: 17.

Storonyanska Iryna Z. – Doctor of Sciences (Economics), Professor, Deputy Director of the Institute of Regional Research named after M. I. Dolishnyi of the NAS of Ukraine (4 Kozelnytska Str., Lviv, 79026, Ukraine)

E-mail: istoron@i.ua

ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-0237-1409>

Dub Andrii R. – Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Senior Research Fellow, Department of Regional Financial Policy, Institute of Regional Research of the M. I. Dolishnyi of the NAS of Ukraine (4 Kozelnytska Str., Lviv, 79026, Ukraine)

E-mail: oak_an@ukr.net

ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-6377-1556>

Виклад основного матеріалу. У вітчизняній та зарубіжній науковій літературі, правових актах та аналітичних звітах міститься чимало визначень тіншової економіки, підходів до її класифікації та структуризації [1–7].

Їх аналіз дозволяє стверджувати, що під «тіншовою економікою» розуміють економічну діяльність, яку здійснюють суб'єкти господарювання в межах правового поля або поза ним, ухиляючись при цьому від державного регулювання та повної чи часткової сплати податкових платежів до бюджету.

За оцінкою Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, рівень тінзації національної економіки у 2018 році за інтегральним показником – обчисленим за чотирма методами (витрати населення – роздрібний товарооборот; електричний; монетарний; збитковості підприємств) – становив 30 % від офіційного обсягу ВВП [8].

І, незважаючи на стійку позитивну тенденцію до його зменшення упродовж 2014–2018 років (загалом в 1,4 разу), він залишається доволі значним, оскільки еквівалентний майже третині усіх вироблених в країні товарів і послуг.

Одним із «лідерів» тіншової економіки України, який протягом 2013–2018 років постійно входив до трійки найбільш тінзованих секторів економіки (а у 2016 році навіть очолював рейтинг секторів економіки за рівнем тінзації), є операції з нерухомим майном (далі – операції з нерухомістю).

Відповідно до класифікатора видів економічної діяльності (КВЕД-2010) операції з нерухомим майном включають [9]:

- купівлю та продаж власного нерухомого майна (багатоквартирних будівель і житла, нежитлових будівель, земельних ділянок);
- надання в оренду чи експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (багатоквартирних будівель та житла, нежитлових будівель, земельних ділянок; надання будівель, упоряджених або неупоряджених квартир чи апартаментів для довготермінового використання зазвичай на умовах щомісячної або річної оплати; діяльність ринків, експлуатацію житлових мобільних комплексів тощо);
- операції з нерухомим майном за винагороду або на основі контракту, зокрема, діяльність агентств нерухомості (надання посередницьких послуг з купівлі, продажу або надання в оренду нерухомого майна на підставі фіксованих виплат або на контрактній основі; надання за винагороду або на основі контракту консультаційних послуг і послуг з оцінювання нерухомого майна, які пов'язані з його купівлею, продажем або наданням в оренду; послуги агентів умовного депонування) та діяльність агентств зі стягування орендної плати (управління нерухомим майном) за винагороду або на основі контракту.

У науковій літературі [10, с. 84–85] виділяють прямі та непрямі методи дослідження тіньової діяльності в сфері операцій з нерухомістю. Прямі методи включають: опитування, аналіз даних податкового контролю, вивчення висвітлених у ЗМІ конкретних кейсів приховування доходів та шахрайських схем при здійсненні операцій з нерухомим майном тощо. Вони дають змогу зрозуміти галузеву та продуктову структуру діяльності у сфері операцій з нерухомістю. Прямі методи самі собою не призначені для оцінки розмірів «тіні». Метою їх використання є виявлення особливостей функціонування сфери операцій з нерухомістю для підтвердження тези про недооцінку тіньової складової в статистичних звітах. Непрямі ж методи спираються на вивчення та аналіз офіційних статистичних даних з метою визначення та оцінки рівня тінізації сфери операцій з нерухомістю (тобто оцінки того, яка частина валової доданої вартості сфери операцій з нерухомістю приховується від оподаткування). Вони базуються на даних служби статистики та профільних міністерств.

Тіньова діяльність у сфері операцій з нерухомістю – неоднорідна: від здавання домогосподарством однієї кімнати у власному житлі для отримання невеликого додаткового доходу до кримінальних афер з продажу житла з метою незаконного збагачення і легалізації коштів, отриманих незаконним шляхом (наприклад, від продажу наркотиків чи зброї). Тому, перш ніж здійснювати оцінку рівня тіньової діяльності у сфері операцій з нерухомістю, доречно провести її класифікацію та ідентифікацію.

Ключові критерії класифікації тіньової діяльності у сфері операцій з нерухомістю лежать, головним чином, в юридичній та економічній площині. З правової позиції діяльність у сфері операцій з нерухомістю практично завжди носить легальний характер (здача нерухомості в оренду, здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомості,

управління нерухомістю на договірних засадах тощо). Однак в межах легальної діяльності можуть мати місце протизаконні (кримінальні) дії певних суб'єктів (наприклад, силовий примус до укладання угоди продажу нерухомості, підробка документів про право власності на нерухомість тощо). Економічна площина тіньової складової сфери операцій з нерухомістю характеризується недоотриманням бюджетам та соціальними фондами доходів внаслідок ухилення від сплати податкових платежів, застосуванням схем мінімізації податків або ж провадженням діяльності без реєстрації чи неофіційного працевлаштування працівників.

Визначальним моментом, який впливає на вибір фізичною чи юридичною особою «ніші» для діяльності у тіньовій економіці, є мотивація до отримання доходів: підтримання своєї життєдіяльності (передбачає отримання відносно невеликого пасивного доходу як додаткового до доходів від основної зайнятості); отримання доходів від діяльності в «тіні» у сфері операцій з нерухомістю як основного джерела забезпечення життєдіяльності особи; швидке збагачення (характеризується, головним чином, чітко вираженими протиправними діями).

Зважаючи на сказане, усю тіньову діяльність у сфері операцій з нерухомістю можна поділити на три групи:

- 1) неформальна;
- 2) прихована («сіра»);
- 3) протизаконна (кримінальна або «чорна»).

Неформальна діяльність у сфері операцій з нерухомістю – це дозволена законодавством діяльність, яка, однак, здійснюється без офіційної реєстрації суб'єкта та обліку одержаних ним доходів. Її метою є отримання додаткового (до заробітної плати чи пенсії) доходу здебільшого для підтримання своєї життєдіяльності. Прикладом такої діяльності може бути здавання в оренду домогосподарством частини своєї житлової площі (наприклад, кімнати). З одного боку, це дозволяє забезпечувати домогосподарству відносно незначний додатковий дохід, але з другого – змушує його членів піти на певні поступки, пов'язані із комфортністю проживання (ділити з орендарями приміщення спільного користування: кухню, вбиральню тощо). Сюди ж можна віднести також і домогосподарства, члени якого беруть до свого житла на утримання родича похилого віку, який до цього проживав у власній квартирі, для того, щоб здавати житло останнього в оренду і отримувати додатковий дохід.

Прихована («сіра») діяльність у сфері операцій з нерухомістю – це дозволена законодавством діяльність, суб'єкти якої (фізичні особи, фізичні особи – підприємці та юридичні особи) вдаються до організаційних і фінансових схем (які інколи навіть перебувають поза межами правового поля) з метою ухилення від оподаткування чи мінімізації належних до сплати сум податків і зборів.

Найчастіше «сіра» економічна діяльність знаходить своє відображення у заниженні оборотів суб'єктів господарювання та в неофіційному працевлаштуванні найманих працівників. Наслідком наявності «сірої» складової тіньової діяльності у сфері операцій з нерухомістю є недоотримання бюджетам та фондами соціального страхування податків і зборів.

Типовими прикладами діяльності в «сірому» сегменті операцій з нерухомістю є:

- зниження ціни нерухомості при укладанні договору купівлі-продажу з наступною неофіційною доплатою. Доволі часто у нотаріально завіреному договорі купівлі-продажу нерухомості її ціна є меншою, ніж фактично обумовлена між продавцем і покупцем. Це дозволяє знизити суми платежів (держмити, збір до Пенсійного фонду України), які необхідно сплатити при придбанні нерухомості;
- зниження у договорі про оренду ставок плати за оренду земельних ділянок, житлових і комерційних приміщень, з їх подальшою неофіційною доплатою;
- завищення розміру орендної плати з метою збільшення витрат, пов'язаних із веденням підприємницької / господарської діяльності, для зниження величини прибутку від основної діяльності, яка підлягає оподаткуванню. Здебільшого цим користуються суб'єкти господарювання, які перебувають на загальній системі оподаткування;
- надання нерухомості в оренду без укладання договорів оренди та без декларування отриманих доходів. Така діяльність не лише позбавляє бюджет будь-яких надходжень від операцій, пов'язаних з нерухомістю, але й робить як орендодавця, так і орендаря практично беззахисними при виникненні спірних ситуацій;
- відсутність реєстрації діяльності у сфері операцій з нерухомістю та сплати будь-яких податкових платежів. Діяльність провадиться шляхом реклами своїх послуг через сайти оголошень у мережі Інтернет та іншими каналами, наприклад, «сарафаним радіо». Такий своєрідний фріланс на ринку нерухомості може бути наслідком не врегульованості на держаному рівні ріелторської діяльності;
- неофіційна зайнятість найманих працівників у суб'єктів господарювання, які надають послуги у сфері операцій з нерухомістю (в агентствах нерухомості та агентствах з управління нерухомим майном). Це спричиняє до втрат бюджетів від надходжень податку з доходів фізичних осіб (ПДФО), а фондів соціального страхування – надходжень сум єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування (ЄСВ);
- встановлення заробітної плати офіційно працевлаштованих працівників у суб'єктів господарювання у сфері операцій з нерухомістю (ріелторів, управителів нерухомістю та ін.) на рівні мінімальної зарплати з подальшою доплатою заробітної плати та премій «у конвертах», що також спричиняє до недоотримання бюджетами та фондами соціального страхування ПДФО та ЄСВ;
- функціонування інформаційних агентств, які вводять потенційних орендарів в оману, пропонуючи за невелику плату (200–300 грн) базу телефонних контактів власників житла, які здають

його в оренду без посередників. Насправді ж телефони або фіктивні, або власники не здають житло. Агентство жодної відповідальності за результати не несе, оскільки перед здійсненням операції пропонує потенційному орендарю підписати договір, в якому дрібним шрифтом вказано, що агентство надає лише інформаційні послуги. Слід зазначити, що бюджети та фонди соціального страхування отримують надходження від таких агентств, оскільки вони зареєстровані як фізичні особи – підприємці та сплачують податкові платежі (що правда, при цьому можуть їх мінімізувати). Таким чином, де-юре операція носить законний характер, але де-факто містить ознаки шахрайства [11].

Протизаконна (кримінальна, «чорна») діяльність у сфері операцій з нерухомістю – це протиправна діяльність у вигляді афер чи незаконних схем, пов'язаних з купівлею-продажем чи орендою нерухомості. Здійснюється така діяльність з метою швидкого збагачення або ж легалізації доходів, отриманих незаконним шляхом (від продажу наркотиків та зброї, корупційних доходів і т. п.), і здебільшого супроводжується підробкою документів, які засвідчують право власності на нерухомість. Слід також зазначити, що при здійсненні певних «чорних» операцій з нерухомістю (наприклад, продажу житла під примусом) шахраї можуть сплачувати встановлені законодавством обов'язкові платежі (наприклад, держмити, збір до пенсійного фонду).

Серед протизаконних (шахрайських) операцій з нерухомістю, які сьогодні мають місце на ринку, можна виділити такі:

1) при оренді житла [11]:

- надання житла в оренду відразу кільком орендарям. Суть цієї афери зводиться до того, що шахраї винаймають житло в оренду на короткий період часу, підробляють документи про право власності на себе і пропонують житло в оренду почергово кільком орендарям на умовах попередньої оплати за один-два місяці та початку оренди через 2–3 дні. В результаті, шахраї зникають, а орендарі залишаються без житла. З таких операцій жодних поступлень до бюджету не надходить;
- здавання житла в оренду одним із співвласників без погодження з іншими співвласниками, які через деякий час змушують орендарів звільнити житло. Операція здійснюється неофіційно (без укладання договору оренди), тому повернути аванс за оренду майже неможливо. Як і в попередньому прикладі, жодних надходжень бюджет не отримує;

2) при купівлі-продажу нерухомості [12]:

- заволодіння чужою нерухомістю шляхом підробки документів, введення продавця в оману або із застосуванням грубої сили (викрадення, насильницький підпис документів тощо). В результаті укладається договір купівлі-продажу, за яким нерухомість переходить до шахраїв за невелику плату, а через деякий час нерухомість перепродається цілком легально. Слід зазначити, що хоч такі операції купівлі-продажу і супроводжуються

належними до сплати платежами, однак за своєю природою є протизаконними;

- використання фіктивних угод з продажу нерухомого майна. Суть шахрайської схеми зводиться до продажу неіснуючої нерухомості, або угода укладається між фіктивними суб'єктами. Ця операція обов'язково супроводжується фальсифікацією документів стосовно об'єкта угоди, а інколи і суб'єкта, і реалізується з метою легалізації коштів, отриманих незаконним шляхом;
- маніпулювання оціночною вартістю об'єкта нерухомості. Суть полягає у недооцінці або переоцінці вартості об'єкта нерухомості, порівняно з його ринковою ціною, для цілей купівлі-продажу. Посередник на кошти, одержані злочинним шляхом, купує об'єкт за низькою ціною, а потім перепро-

дає його зловмиснику за значно вищою ціною, отримуючи при цьому вже цілком легальний прибуток. Відмінною ознакою такої схеми може бути циклічний перепродаж об'єкта з послідовним штучним збільшенням його вартості.

Варто зазначити, що адекватно обчислити рівень тіньової економіки в сфері операцій з нерухомістю вкрай складно. За даними Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України (далі – Міністерство розвитку економіки), у 2018 році рівень тінізації послуг у сфері операцій з нерухомістю, розрахований за методом збитковості підприємств², становив 35 % від офіційно обсягу валової доданої вартості сектора операцій з нерухомістю та майже удвічі перевищував загальний показник рівня тіньової економіки України, розрахований за цим же методом (рис. 1).



Рис. 1. Рівень тінізації економіки України та сектора операцій з нерухомістю¹

Джерело: складено за даними Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України [8]

Однак обчислений за методикою Міністерства розвитку економіки рівень тінізації сфери операцій з нерухомістю (35 % від обсягу офіційної валової доданої вартості сектора операцій з нерухомістю), на нашу думку, не відображає реальної картини і є суттєво недооцінений, оскільки:

- 1) в основі розрахунків закладено результати діяльності (прибутки / збитки) лише підприємств (юридичних осіб). А у 2018 році у сфері операцій з нерухомістю функціонувало понад 57 тисяч фізичних осіб – підприємців (або 3,8 % від загальної кількості фізичних осіб – підприємців, які здійснювали господарську діяльність у 2018 році) [13]. Логічно припустити, що частина з них мінімізує податкові платежі за схемами, які наведено вище;

- 2) в розрахунках необлікований обсяг житла, яке здають в оренду фізичні особи, уникаючи при цьому реєстрації своєї діяльності та декларування отриманих доходів. За даними Міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України (сьогодні – Міністерство розвитку громад та територій України), у 2018–2019 роках від 70 до 90 % усіх операцій з оренди житла в Україні здійснювались неофіційно, в «тіні» [14; 15];
- 3) не враховує методика і кримінальну («чорну») складову сфери операцій з нерухомістю. За даними Генеральної прокуратури України, у 2018 році у сфері операцій з нерухомістю органами проку-

¹ На рисунку вказано максимальний рівень тінізації національної економіки та сектора операцій з нерухомістю, який відповідно до методики Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України відповідає частці збиткових підприємств економіки загалом та сектору операцій з нерухомістю зокрема.

² Саме метод збитковості підприємств дозволяє обчислити рівень тінізації економіки в розрізі видів економічної діяльності. Суть його зводиться до визначення граничних мінімального та максимального коефіцієнтів тіньової економіки як частки ВВП, у межах яких перебуває рівень тіньової економіки. Джерело: Наказ Міністерства економіки України «Про затвердження Методичних рекомендацій розрахунку рівня тіньової економіки» від 18.02.2009 № 123 [5].

ратури було обліковано 860 кримінальних правопорушень, 92 особам було повідомлено про підозру у вчиненні злочину. Загальний обсяг завданих ними матеріальних збитків перевищував 108,2 млн грн (або 7,4 % загальної суми збитків, завданих в усіх видах економічної діяльності), що правда, 90 % з яких було відшкодовано [16].

Високий показник рівня тінізації у сфері операцій з нерухомістю можна пояснити низкою податкових аспектів. Так, у неформальному та частково «сірому» сегментах сфери операцій з нерухомістю при офіційному здаванні фізичною особою житла з метою отримання пасивного доходу вона зобов'язана задекларувати отримані доходи і сплатити ПДФО (18 % від отриманого доходу) та військовий збір (1,5 % від отриманого доходу) або ж реєструватися як фізична особа – підприємець II або III групи спрощеної системи оподаткування, обліку і звітності і сплачувати єдиний податок і ЄСВ (який, до речі, необхідно сплачувати незалежно від того є доходи чи немає). До того ж при здаванні житла в оренду власник втрачає право на пільгу при його оподаткуванні податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (частину бази оподаткування, з якої не справляють податок: 60 квадратних метрів – для квартири, 120 квадратних метрів – для будинків, 180 квадратних метрів – в разі володіння квартирою і будинком). А при здійсненні підприємницької діяльності у «сірому» сегменті сфери операцій з нерухомістю суб'єкт господарювання несе ще й витрати, пов'язані зі сплатою ПДФО та ЄСВ за найманих працівників, що часто спонукає їх до неофіційного працевлаштування працівників.

Тінізація сфери операцій з нерухомістю, як і будь-якої іншої сфери економіки, спричиняє до втрат бюджетних надходжень від податків і зборів. Проте це не єдина негативна сторона «тіні». Тіньові операції з нерухомістю в абсолютній більшості супроводжуються неврегульованістю відносин між суб'єктами, які беруть в них участь. Так, наприклад, при оренді житла у «сірому» сегменті сфери операцій з нерухомістю як орендодавець, так і орендар піддаються чималим ризикам (раптовим виселенням із житла, несвоєчасною оплатою за оренду тощо), оскільки відсутність належно оформлених відносин (договору, який би відображав фактичні домовленості між сторонами) спричиняє до неможливості довести свою правоту у суді, в разі виникнення конфліктних ситуацій чи порушення усних домовленостей. Однак практика засвідчує, що орендарі переважно не наполягають на укладанні офіційного договору оренди, оскільки побоюються підняття вартості орендної плати на суму податку, яку доведеться сплачувати орендодавцю при офіційному оформленні відносин оренди [17].

Висновки. Таким чином, рівень тінізації діяльності у сфері операцій з нерухомим майном був і залишається одним із найбільших серед усіх видів економічної діяльності в Україні. Тіньова діяльність у сфері операцій з нерухомістю охоплює доволі широкий діапазон: від здавання домогосподарством однієї з кімнат у власному житлі для отримання невеликого додаткового доходу до кримінальних афер з фіктивного продажу житла для швидкого збагачення і легалізації коштів, отриманих незаконним шляхом.

Така неоднорідність зумовлює поділ тіньової діяльності у сфері операцій з нерухомістю на неформальну, приховану («сіру») та протизаконну (кримінальну або «чорну»).

Оцінка Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України тінізації діяльності у сфері операцій з нерухомістю на рівні третини обсягу офіційної валової доданої вартості сектора операцій з нерухомістю є заниженою, оскільки поза розрахунками залишається діяльність фізичних осіб – підприємців, які провадять діяльність у сфері операцій з нерухомістю, обсяг операцій із здавання житла в оренду фізичними особами, які не реєструють свою діяльність та не декларують отримані доходи, обсяги кримінальної («чорної») складової сфери операцій з нерухомістю.

Наслідком тінізації у сфері операцій з нерухомістю, окрім втрати бюджетами надходжень від податків і зборів, є ще й ризики невиконання або неналежного виконання сторонами усних домовленостей, особливо при операціях з оренди житла.

ЛІТЕРАТУРА

1. Гордійчук М. Тіньова економіка: позитивні та негативні ефекти. *Траєкторія науки*. 2019. Т. 5. № 3. С. 2001–2007. DOI: 10.22178/pos.44-3
2. Гриценко О. А. Ухилення від сплати податків: загроза економічному порядку. *Вісник НІОА України імені Ярослава Мудрого*. 2011. № 4. С. 87–97.
3. Ладюк О. Д. Характеристика тіньової економіки в Україні. *Економіка та держава*. 2017. № 8. С. 32–34.
4. Тіньова економіка в Україні: стан, тенденції, шляхи подолання : аналіт. огляд / [упоряд.: С. С. Чернявський, В. А. Некрасов, А. В. Титко та ін.]. Київ : НАВС, 2017. 152 с.
5. Методичні рекомендації розрахунку рівня тіньової економіки : Наказ Міністерства економіки України від 18.02.2009 №123. URL: <http://www.me.gov.ua/LegislativeActs/Detail?lang=uk-UA&id=4bb297a0-c900-404f-8c6f-5f76f18b1503>
6. Shining Light on the Shadow Economy: Opportunities and threats. OECD. URL: <https://www.oecd.org/tax/crime/shining-light-on-the-shadow-economy-opportunities-and-threats.htm>
7. Medina L., Schneider F. Shadow Economies around the World: What did We Learn over the Last 20 Years? IMF Working Paper WP/18/17. 2018. URL: <https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2018/01/25/Shadow-Economies-Around-the-World-What-Did-We-Learn-Over-the-Last-20-Years-45583>
8. Тенденції тіньової економіки // Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України. URL: <http://www.me.gov.ua/Documents/List?lang=uk-UA&id=e384c5a7-6533-4ab6-b56f-50e5243eb15a&tag=TendentsiiTinovoiekonomiki>
9. Класифікація видів економічної діяльності (КВЕД-2010). URL: http://kved.ukrstat.gov.ua/KVED2010/SECT/KVED10_L.html
10. Kucharska-Stasiak E. Grey Zone in the Real Estate Market. *Real Estate Management and Valuation*. 2016. Vol. 24. No. 3. P. 83–92. URL: <https://www.degruyter.com/downloadpdf/j/remav.2016.24.issue-3/remav-2016-0023/remav-2016-0023.pdf>
11. Старые схемы мошенничества на рынке аренды продолжают действовать. URL: <http://domik.ua/novosti/starye-sxemy-moshennichestva-na-rynke-arendy-prodolzhayut-dejstvovat-n234875.html>

12. Типології легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, через ринок нерухомого майна : Наказ Держфінмоніторингу України від 19.12.2008 № 265. URL: http://www.sdfm.gov.ua/articles.php?cat_id=114&art_id=998&lang=uk

13. Кількість суб'єктів господарювання за видами економічної діяльності у 2018 році // Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

14. Скільки українців арендують жилье по теневой схеме в 2018 году: Минрегион. URL: <http://domik.ua/novosti/skolko-ukraincev-arenduyut-zhile-po-tenevoj-scheme-v-2018-godu-minregion-n255739.html>

15. Около 90% рынка арендного жилья в Украине находится «в тени» – Минрегионстрой. URL: <https://delo.ua/business/okolo-90-rynka-arendnogo-zhilja-v-ukraine-nahodi-356336/>

16. Звіт про кримінальні правопорушення, вчинені на підприємствах, установах, організаціях за видами економічної діяльності за січень-грудень 2018 року. URL: https://old.gp.gov.ua/ua/stst2011.html?dir_id=113899&libid=100820&c=edit&c=fo#

17. Арендодатели и налоги: что об этом думают арендаторы. URL: <http://domik.ua/novosti/appleNewsPage-237578.html>

REFERENCES

Arendodateli i nalogi: chto ob etom dumayut arendatory" [Landlords and Taxes: What Tenants Think About It]. <http://domik.ua/novosti/appleNewsPage-237578.html>

Hordiichuk, M. "Tynova ekonomika: pozytyvni ta nehatyvni efekty" [Shadow Economy: Positive and Negative Effects]. *Traiektoriia nauky*, vol. 5, no. 3 (2019): 2001-2007. DOI: 10.22178/pos.44-3

Hrytsenko, O. A. "Ukhyleniia vid splaty podatkov: zahroza ekonomichnomu poriadku" [Tax Evasion: an Economic Threat]. *Visnyk NYuA Ukrainy imeni Yaroslava Mudroho*, no. 4 (2011): 87-97.

"Kilkist subiektiv hospodariuvannia za vydamy ekonomichnoi diialnosti u 2018 rotsi" [Number of Economic Entities by Type of Economic Activity in 2018]. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. <http://www.ukrstat.gov.ua/>

"Klasyfikatsiia vydiv ekonomichnoi diialnosti (KVED-2010)" [Classification of Economic Activities (NACE-2010)]. http://kved.ukrstat.gov.ua/KVED2010/SECT/KVED10_L.html

Kucharska-Stasiak, E. "Grey Zone in the Real Estate Market". *Real Estate Management and Valuation*. 2016. <https://www.degruyter.com/downloadpdf/j/remav.2016.24.issue-3/remav-2016-0023/remav-2016-0023.pdf>

[Legal Act of Ukraine] (2008). http://www.sdfm.gov.ua/articles.php?cat_id=114&art_id=998&lang=uk

[Legal Act of Ukraine] (2009). <http://www.me.gov.ua/LegislativeActs/Detail?lang=uk-UA&id=4bb297a0-c900-404f-8c6f-5-f76f18b1503>

Ladiuk, O. D. "Kharakterystyka tynovoi ekonomiky v Ukraini" [Characteristics of the Shadow Economy in Ukraine]. *Ekonomika ta derzhava*, no. 8 (2017): 32-34.

Medina, L., and Schneider, F. "Shadow Economies around the World: What did We Learn over the Last 20 Years?" IMF Working Paper WP/18/17. 2018. <https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2018/01/25/Shadow-Economies-Around-the-World-What-Did-We-Learn-Over-the-Last-20-Years-45583>

"Okolo 90% rynku arendnogo zhilya v Ukraine nakhoditsya «v teni» - Minregionstroy" [About 90% of the Rental Housing Market in Ukraine is "in the Shade" - the Ministry of Regional Development]. <https://delo.ua/business/okolo-90-rynka-arendnogo-zhilja-v-ukraine-nahodi-356336/>

"Shining Light on the Shadow Economy: Opportunities and threats". OECD. <https://www.oecd.org/tax/crime/shining-light-on-the-shadow-economy-opportunities-and-threats.htm>

"Skolko ukrainsev arenduyut zhile po tenevoy skheme v 2018 godu: Minregion" [How Many Ukrainians Rent Housing under the Shadow Scheme in 2018: Ministry of Regional Development]. <http://domik.ua/novosti/skolko-ukraincev-arenduyut-zhile-po-tenevoj-scheme-v-2018-godu-minregion-n255739.html>

"Starye skhemy moshennichstva na rynke arendy prodolzhayut deystvovat" [Old Rental Fraud Schemes Continue to Apply]. <http://domik.ua/novosti/starye-skhemy-moshennichstva-na-rynke-arendy-prodolzhayut-dejstvovat-n234875.html>

"Tendentsii tynovoi ekonomiky" [Shadow Economy Trends]. Ministerstvo rozvytku ekonomiky, torhivli ta silskoho hospodarstva Ukrainy. <http://www.me.gov.ua/Documents/List?lang=uk-UA&id=e384c5a7-6533-4ab6-b56f-50-e5243eb15a&tag=TendentsiiTinovoiEkonomiki>

Tynova ekonomika v Ukraini: stan, tendentsii, shliakhy podolannia : analit. ohliad [Shadow Economy in Ukraine: State, Trends, Ways to Overcome: An Analytical Review]. Kyiv: NAVS, 2017.

"Zvit pro kryminalni pravoporushennia, vchyneni na pidpriemstvakh, ustanovakh, orhanizatsiakh za vydamy ekonomichnoi diialnosti za sichen-hruden 2018 roku" [Report on Criminal Offenses Committed by Enterprises, Institutions and Organizations by Type of Economic Activity for January-December 2018]. https://old.gp.gov.ua/ua/stst2011.html?dir_id=113899&libid=100820&c=edit&c=fo#

Стаття надійшла до редакції 03.02.2020 р.