

ВДОСКОНАЛЕННЯ ІНСТИТУЦІЙНО-ОРГАНІЗАЦІЙНИХ МЕХАНІЗМІВ ДЕТІНІЗАЦІЇ ВІДНОСИН У СФЕРІ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ

©2021 СТОРОНЯНЬСКА І. З., ДУБ А. Р.

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

Сторонянська І. З., Дуб А. Р.

Вдосконалення інституційно-організаційних механізмів детінізації відносин у сфері операцій з нерухомістю

Операції з нерухомим майном були і залишаються одним із найбільш тінізованих секторів національної економіки. Пандемія COVID-19 та запроваджені у 2020 році карантинні заходи, скеровані на запобігання її поширенню, спричинили різке зростання рівня тінізації сектора операцій з нерухомим майном, перекресливши позитивну тенденцію попередніх років. Метою дослідження є пошук і обґрунтування шляхів детінізації сектора операцій з нерухомим майном. Проведено аналіз зміни рівня тінізації сектора операцій з нерухомим майном у 2020 році. Встановлено, що карантинні обмеження, запроваджені у 2020 році, справили короткостроковий, але сильний негативний вплив на активність на ринку нерухомості, і стали драйвером зростання рівня тінізації сектора операцій з нерухомим майном. Акцентовано увагу на оренді житлової нерухомості, як одному з найбільш тінізованих сегментів сектора операцій з нерухомим майном. Висвітлено та критично оцінено прогалини у здійснених в останні роки заходах із детінізації сектора операцій з нерухомим майном, зокрема: законопроект № 3618 «Про ріелтерську діяльність в Україні»; законопроект № 3928-1 «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо стимулювання детінізації доходів від здачі в оренду нерухомого майна»; запровадження єдиної бази даних звітів про оцінку нерухомості; діяльності податкових органів в напрямі виявлення тіньових операцій на ринку оренди житлової нерухомості. Для мінімізації рівня тіньової складової сектора операцій з нерухомим майном запропоновано: провести інформаційно-роз'яснювальну роботу щодо переваг легальної діяльності на ринку оренди нерухомості, зокрема, щодо захисту прав орендаря та орендодавця у відносинах найму житла; внести зміни до Податкового кодексу України щодо оподаткування доходів, отриманих від операцій з оренди житла; створити портал «Легальна оренда» та ін.

Ключові слова: тіньова економіка, нерухомість, оренда, ріелтер.

DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-0712-2021-2-203-209>

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.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 (вул. Козельницька, 4, Львів, 79026, Україна)

E-mail: oak_an@ukr.net

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

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

Storonyanska I. Z., Dub A. R. Improving the Institutional and Organizational Mechanisms to De-Shadow Relations in the Field of Real Estate Transactions

Real estate transactions have been one of the most shadowed sectors of the national economy. The COVID-19 pandemic and the quarantine measures introduced in 2020 to prevent its spreading have led to a sharp increase in the shadowing of the real estate sector, thus reversing the positive trend of the previous years. The study aims at finding ways to de-shadow the real estate sector and substantiating them. Changes in the level of shadowing relations in the real estate sector in 2020 are analyzed. It is found out that the quarantine restrictions introduced in 2020 had though short-term but major negative impact on activities in the real estate market, thus increasing the shadowing of the real estate transactions sector. Emphasis is placed on letting residential real estate as one of the most shadowed segments of the real estate sector. Gaps in the de-shadowing measures in the real estate sector in recent years are highlighted and critically assessed, in particular: Bill № 3618 "On Real Estate Activities in Ukraine"; Bill № 3928-1 «On Amendments to the Tax Code of Ukraine with a view to stimulate the de-shadowing of income received from letting residential real estate»; introduction of a Multiple Listing Service based on real estate appraisal reports; activities of tax authorities in the field of identifying shadow transactions in the rental market. To minimize the level of shadowing the real estate sector, it is suggested to: conduct public awareness campaign as for the benefits of conducting legal activities in the rental market, e.g., protection of the rights of tenants and landlords in the field of real estate transactions; to amend the Tax Code of Ukraine regarding the taxation of income received from letting residential real estate; create a «Legal Lease» online portal, etc.

Keywords: lease, real estate, real estate agent, shadow economy.

Fig.: 1. Bibl.: 17.

Storonyanska Iryna Z. – Doctor of Sciences (Economics), Professor, Deputy Director of the Institute of Regional Research named after M. I. Dolishniy 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 of the Department of Regional Financial Policy, Institute of Regional Research named after M. I. Dolishniy 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>

Постановка проблеми. Сектор операцій з нерухомим майном був і залишається одним з найбільш тінізованих секторів національної економіки. Пандемія COVID-19 та запроваджені у 2020 році карантинні заходи, скеровані на запобігання її поширенню, спричинили різке зростання рівня тінізації сектора операцій з нерухомим майном, перекресливши позитивну тенденцію попередніх років щодо його зниження.

В останнє десятиліття зроблено чимало кроків у напрямі детінізації сектора операцій з нерухомим майном. Окремі з них, наприклад, запровадження єдиної бази оцінки нерухомості, були зреалізовані і сприяють виведенню сектора з «тіні». Інші – законодавче врегулювання посередницької діяльності (ріелторської) на ринку нерухомості, орендних відносин тощо – потребують доопрацювання та корекції для їх упровадження.

З огляду на сказане, дослідження та пошук можливих шляхів детінізації сектора операцій з нерухомим майном є актуальним і своєчасним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження підходів до трактування сутності поняття «тіньова економіка», виявлення основних чинників, які спричиняють до тінізації економіки, здійснювали А. Бухтіарова, А. Семенов, А. Михальова [1]. О. Ліснічук, Ю. Кісіль [2] аналізували способи ухилення від сплати податків і вплив тіньової економіки на податковий потенціал та на економічне життя суспільства загалом. І. Супрунова та В. Ксендзук [3] акцентують увагу на заходах детінізації економіки в контексті подолання кризових явищ, зумовлених пандемією COVID-19. Проте сьогодні все ще недостатньо досліджено можливі шляхи зниження рівня «тіні» в секторі операцій з нерухомим майном. Тому це дослідження скероване на оцінку наявних і виявлення потенційних шляхів детінізації сектора операцій з нерухомим майном.

Метою дослідження є пошук і обґрунтування шляхів детінізації сектора операцій з нерухомим майном.

Виклад основного матеріалу. За підсумками трьох кварталів 2020 року рівень тіньової економіки в Україні зріс на 3 в. п., порівняно з відповідним періодом 2019 року, і склав 31 % від обсягу офіційного ВВП. Одним із головних драйверів тінізації національної економіки стало поширення пандемії та запровадження протиепідемічних заходів та обмежень для її запобігання, які спричинили до ускладнення ведення бізнесу практично в усіх видах економічної діяльності [4].

Рівень тінізації сектора операцій з нерухомим майном (далі – операцій з нерухомістю) упродовж трьох кварталів 2020 року зріс на 14 в. п., порівняно з відповідним періодом 2019 року, і становив 44 % від обсягу офіційної валової доданої вартості сектора. Це один із найбільших приростів тінізації серед усіх видів економічної діяльності у 2020 році. Він посідає третю позицію після 22 в. п. зростання «тіні» у секторі «транспорт, складське господарство,

поштова та кур'єрська діяльність» та 16 в. п. – у секторі «добувна промисловість і розроблення кар'єрів». Загалом же операції з нерухомістю за підсумками трьох кварталів 2020 року є другим (після транспорту, складського господарства, поштової та кур'єрської діяльності) найбільш «тінізованим» сектором національної економіки [4].

Карантинні обмеження, запроваджені для запобігання поширення пандемії у 2020 році, вплинули на активність на ринку нерухомості. Так, у другому кварталі 2020 року кількість угод купівлі-продажу житла знизилась на 26,8 %, порівняно з відповідним періодом 2019 року. Спричинили до такого зниження: раптове запровадження карантину, який зумовив загальне падіння економічної активності в країні, та невпевненість домогосподарств у короткостроковій перспективі, через зниження / втрату доходів.

Ситуація на ринку нерухомості відобразилась на діяльності підприємства сфери операцій з нерухомим майном. Зокрема, у другому кварталі 2020 року обсяг реалізованих ними послуг знизився на 10,5 %, порівняно з відповідним періодом 2019 року (рис. 1). Головним чином, спад був зумовлений зниженням ділової активності в інших секторах економіки і переведенням працівників на дистанційний режим роботи, а отже, зменшення попиту бізнесу на послуги агентств нерухомості. Зокрема, обсяг послуг, які надали агентства нерухомості усім споживачам, зменшився на 19,5 % у другому кварталі 2020 року порівняно з відповідним періодом 2019 року.

Однак у частині надання агентствами нерухомості населенню посередницьких послуг з купівлі, продажу або надання в оренду нерухомого майна, консультаційних послуг і послуг з оцінювання нерухомого майна, пов'язаних з його купівлею, продажем або наданням в оренду, спостерігалось зростання на 21,1 % у другому кварталі 2020 року порівняно з відповідним періодом попереднього року [5].

Це можна пояснити спадом активності на ринку купівлі – продажу нерухомого майна, а також зверненням орендодавців – фізичних осіб в агентства нерухомості через втрату орендарів внаслідок вивільнення останніх (особливо у сфері розміщування і харчування) в період локдауну. Слід відзначити, що саме активність населення на ринку оренди житла стримала поглиблення загального спаду в обсягах послуг, наданих підприємствами сектора операцій з нерухомістю у другому кварталі 2020 року.

Зниження загального обсягу реалізації послуг підприємствами сектора операцій з нерухомістю було короткостроковим явищем. Вже у третьому кварталі відбулась активізація діяльності на ринку нерухомості, яка зумовила зростання обсягу наданих підприємствами сектора операцій з нерухомістю послуг на 8,6 %, порівняно з відповідним періодом попереднього року. У четвертому кварталі 2020 року підприємства сектора операцій з нерухомістю продовжили тенденцію нарощення обсягу реалізованих

послуг (головним чином за рахунок наданих послуг населенню, а не бізнесовим структурам) (рис. 1).

Однак пандемія COVID-19 і карантинні обмеження, запроваджені для запобігання її поширенню, спричинили до зростання кількості збиткових підприємств у секторі операцій з нерухомістю, перекресливши позитивну тенденцію, сформовану у попередніх роках. Так, частка збиткових великих та середніх підприємств сектора операцій з нерухомим майном у 2020 році практично подвоїлась порівняно з 2019 роком (частка збиткових великих і середніх підприємств сектора операцій з нерухомим майном у 2018 році становила 39,4 % усіх великих і середніх підприємств сектора, у 2019 році – 28,4 %, у 2020 році – 55,6 %) [6]. Логічно припустити, що подібна тенденція мала місце у 2020 році і серед малих та мікропідприємств сектора¹.

Окрім кількості збиткових підприємств, яка лежить в основі розрахунку Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України рівня тінізації сектора операцій з нерухомістю, є ще один сегмент цього сектора, який практично повністю перебуває в «тіні», – оренда житлової нерухомості. Рівень тінізації оренди житла в Україні коливається від 70 до 90 % усіх операцій ринку оренди житлової нерухомості [7]. Наприклад, за даними Міністерства юстиції України, у 2020 році у межах

усієї країни нотаріусами було посвідчено лише 460 договорів оренди житлової нерухомості на строк понад 3 роки² (у 2019 році – 462 договори, у 2018 році – 444 договори) [8]. Проте практика засвідчує, що з метою уникнення оподаткування договори довгострокової оренди житла укладають здебільшого терміном до трьох років з наступним переукладанням на новий термін.

Тінізація операцій з оренди нерухомості не лише спричиняє до втрат бюджетних надходжень, але й супроводжується неврегульованістю відносин між їх учасниками. Практика вказує на те, що орендодавці готові йти на ризик втрати доходу через несплату орендарями належних платежів чи псування останніми майна, а також сплату штрафу у разі виявлення факту ухилення ними [орендодавцями] від оподаткування, і не декларувати отриманий від здавання житла в оренду дохід та не сплачувати з нього податок.

До тінізації оренди житлової нерухомості частково причетні і реєстратори, які не виконують вимоги законодавства і не надсилають інформацію про укладені за їх посередництвом цивільно-правові договори про оренду нерухомості до контролюючого органу за місцем своєї реєстрації (відповідно до статті 170 Податкового кодексу України).

Однак виявити дійсну кількість об'єктів житлової нерухомості, яку здають в оренду, практично не можливо

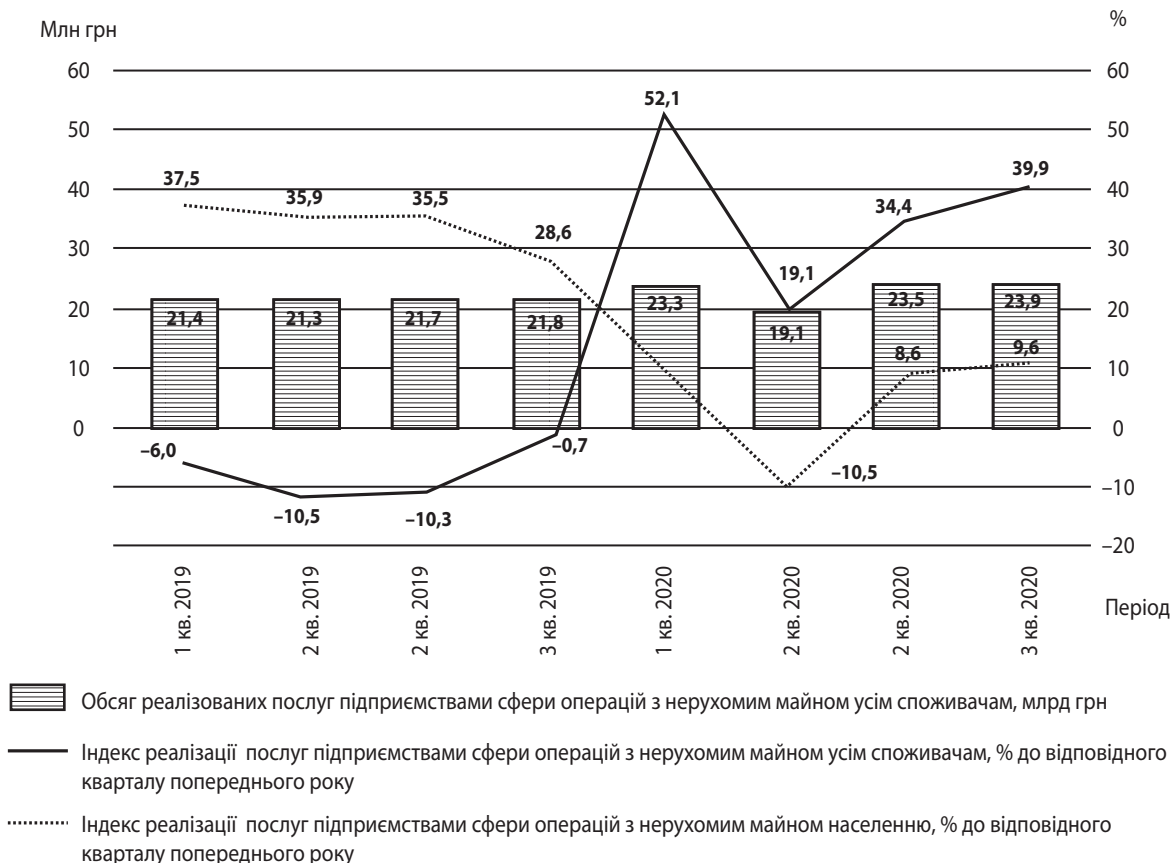


Рис. 1. Реалізація послуг підприємствами сектора операцій з нерухомим майном у 2019–2020 рр.

Джерело: складено і розраховано авторами за даними Державної служби статистики України

¹На момент проведення дослідження дані про фінансові результати діяльності малих та мікропідприємств не були оприлюднені.

²Договори оренди нерухомості строком на 3 і більше років підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню.

через відсутність єдиного ресурсу (реєстру) орендної нерухомості та складності доведення в судовому порядку фактів здавання нерухомості в оренду.

Варто зазначити і ще один елемент тінізації сектора операцій з нерухомістю, який однак притаманний усім видам економічної діяльності, – незадекларована праця. Серед форм її прояву в секторі операцій з нерухомістю можна назвати: наймана праця без оформлення трудових відносин на підприємствах (в агентствах нерухомості); посередницька діяльність на ринку нерухомості без реєстрації у відповідних органах; приховування фактично відпрацьованого робочого часу та заробітної плати (заробітна плата «в конверті»); укладання цивільно-правових договорів з фізичними особами про надання послуг замість працевлаштування за трудовим договором. Так, наприклад, у секторі операцій з нерухомістю кожен шостий працівник отримує заробітну плату «в конверті», а кожен десятий – отримував заробітну плату на рівні мінімальної [9, с. 43, 72].

В останні роки було зроблено чимало спроб у напрямі детінізації сектора операцій з нерухомим майном. На окремих з них зупинимось детальніше.

У червні 2020 року було зареєстровано законопроект №3618 «Про ріелторську діяльність в Україні» (далі – законопроект №3618). Законопроект № 3618 скерований на детінізацію сфери надання ріелторських послуг через забезпечення єдиної державної політики у сфері регулювання ріелторської діяльності в Україні. Зокрема, закон «Про ріелторську діяльність в Україні», окрім визначення правових засад регулювання ріелторської діяльності, покликаний регулювати правовідносини, що виникають між споживачами ріелторських послуг і суб'єктами ріелторської діяльності, у процесі здійснення операцій з купівлі, продажу, оренди нерухомого майна, проведення інших операцій з нерухомістю, пов'язаних з набуттям, зміною, припиненням речових прав на нерухоме майно (крім операцій з дарування та спадкування нерухомого майна) [10]. Важливість прийняття закону, який би регулював ріелторську діяльність, обумовлена відсутністю сьогодні окремого законодавчого акта, який би регулював діяльність ріелторів, враховуючи специфіку функціонування сектору операцій з нерухомістю. Основними законодавчими актами, на основі яких ріелтори сьогодні провадять свою діяльність, є Закон України «Про підприємництво» (визначає права та обов'язки суб'єктів підприємницької діяльності, умови, форми, обмеження і принципи ведення підприємництва і т. п.) та Податковий кодекс України (регламентує можливість та умови вибору фізичною та юридичною особами спрощеної системи оподаткування, обліку та звітності, розмір і порядок сплати податків та зборів, терміни та форму подання податкової звітності та ін.). Проте в наведених документах відсутня чітка законодавча регламентація порядку роботи саме ріелторів [11].

За прийняття закону, який би регулював ріелторську діяльність, виступає переважна більшість як споживачів ріелторських послуг, так і самих ріелторів [11]. Однак не у вигляді законопроекту № 3618, оскільки викладені у ньому положення можуть ще більше призвести до зростання рівня тінізації сектора операцій з нерухомістю. Зокрема, передбачена в ньому обов'язковість здійснення операцій

з нерухомістю за посередництвом ріелтора порушує конституційне право громадян на власність, натомість відсутній чіткий і невичерпний перелік прав та обов'язків суб'єктів ріелторської діяльності формує загрозу прийняття того чи іншого управлінського рішення залежно від суб'єктивної оцінки щодо суб'єктів господарювання тощо [12]. Внаслідок значної кількості подібних недоліків закон «Про ріелторську діяльність в Україні» не був прийнятий.

Ще одним кроком у напрямі детінізації сектора операцій з нерухомістю, зокрема його орендного сегмента, є законопроект №3928-1 «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо стимулювання детінізації доходів від здачі в оренду нерухомого майна» [13]. Він передбачає встановлення пониженої ставки податку на доходи фізичних осіб для громадян України, які надають нерухомість в оренду (5 % (а до 2022 року – 2,5 %) від розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, замість чинних 18 %), та підвищення штрафів для ріелторів за порушення порядку та/або строків подання інформації про укладені цивільно-правові договори про оренду нерухомості за їх посередництвом у півтора рази (до 1020 грн при першому порушенні та до 2040 грн – при повторному). Варто зазначити, що сьогодні фізичні особи, які надають житло в оренду, можуть мінімізувати податкові платежі шляхом реєстрації як приватні підприємці (наприклад, як платник третьої групи єдиного податку, ставка якого – 5 % доходу за умови включення ПДВ до складу єдиного податку). Проте фізичні особи – підприємці зобов'язані ще сплачувати єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування. Таким чином, запропонована у законопроекті № 3928-1 ставка оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду (5 % від розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди) не лише зменшить величину податкових зобов'язань орендодавців – фізичних осіб перед бюджетом, порівняно з чинною, але й знівелює альтернативу мінімізації податкових платежів з послуг оренди через реєстрацію орендодавця як приватного підприємця.

Станом на початок травня 2021 року законопроект № 3928-1 не прийнятий. Однак закладені в ньому положення, на нашу думку, є цілком раціональними і при їх одночасному впровадженні з іншими заходами з детінізації сектора операцій з нерухомістю (наприклад, інформаційно-роз'яснювальною кампанією щодо переваг легальної діяльності з оренди житлової нерухомості) можуть мати позитивний вплив на зниження рівня тінізації орендних операцій.

Доцільно зупинитись і на окремих механізмах, функціонування яких чинить позитивний вплив на зниження «тіні» в секторі операцій з нерухомим майном, а отже, сприяє бюджетним надходженням від операцій з нерухомістю. Одним з таких механізмів є Єдина база даних звітів про оцінку (далі – Єдина база) з модулем електронного визначення оціночної вартості в Україні. Вона забезпечує електронне визначення оціночної вартості об'єктів нерухомого майна на основі інформаційних джерел з відкритим доступом, зокрема даних ресурсів Інтернет, які системно публікують оголошення, щодо пропозицій з продажу нерухомого майна, даних про ціни, зазначені в договорах купівлі – продажу об'єктів нерухомості, внесених нотарі-

усами до Єдиної бази, даних про ринкову вартість об'єктів нерухомості, внесених до Єдиної бази на підставі звітів про оцінку, та формує на запит фізичних і юридичних осіб в автоматичному режимі електронні довідки про оціночну вартість об'єктів нерухомості [14]. Запровадження Єдиної бази дозволило частково усунути заниження в угодах купівлі – продажу нерухомості її вартості, яка є базою оподаткування доходу, отриманого від таких операцій. Своєю чергою, це повинно забезпечити збільшення податкових надходжень до державного бюджету на 2–3 млрд грн щорічно [15].

Активізація діяльності податкових органів в напрямі виявлення тіншових операцій на ринку оренди житлової нерухомості також може стати дієвим кроком детінізації сектора операцій з нерухомим майном. Подібний прецедент мав місце в столиці в 2012 році. Працівники податкової служби на основі інформації мережі Інтернет про оренду житла та у співпраці з органами місцевого самоврядування і комунальними підприємствами проводили перевірки об'єктів житлової нерухомості, яку здавали в оренду. За результатами проведених перевірок було виявлено понад одну тисячу орендодавців, які здавали в оренду житло, не сплачуючи податку з отриманого доходу, та накладено штрафів на суму понад 5 млн грн [16].

Вивести з «тіні» сектор операцій з нерухомим майном (особливо в його найбільш тінізованому сегменті – операціях з оренди житлової нерухомості) в коротко- та навіть у середньостроковій перспективі практично неможливо, однак можна спробувати зменшити розмір його тіншової складової. Головним інструментом у цьому напрямі, на нашу думку, має стати потужна інформаційно-роз'яснювальна робота щодо переваг легальної діяльності на ринку оренди нерухомості, зокрема, щодо захисту прав орендаря та орендодавця у відносинах найму житла.

Передувати започаткуванню інформаційно-роз'яснювальної кампанії повинні зміни до Податкового кодексу України, які б спонукали орендодавців легалізувати свою діяльність, а отже, отримати від неї доходи. Зокрема:

- знизити ставку податку з доходу від надання нерухомості в оренду. Оптимальним варіантом, на нашу думку, є ставка податку у розмірі 5 % від доходу, отриманого від здавання нерухомості в оренду, яка запропонована у законопроекті № 3928-1 «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо стимулювання детінізації доходів від здачі в оренду нерухомого майна» [13]. За такого розміру податку орендодавцям не потрібно буде реєструватися як фізична особа – підприємець і переходити на спрощену систему оподаткування, обліку та звітності, та нести пов'язані з цим витрати (сплачувати єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування, подавати податкову звітність тощо);
- запровадити мораторій на зміну ставки оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду на довготривалий період (наприклад, 10 років). Такий крок має на меті забезпечити впевненість орендодавців у податковій політиці держави в секторі операцій з нерухомим майном у довгостроковій перспективі;

- підвищити розмір штрафів для орендодавців за несплату / не своєчасну сплату податку з доходу від надання нерухомості в оренду, а також для ріелторів, які виступають посередниками в операціях з оренди нерухомості, за неповідомлення / не своєчасне повідомлення про укладені за їх посередництвом цивільно-правові договори про оренду нерухомості відповідного контролюючого органу. Розмір штрафу доцільно встановити високий, наприклад, 50 % від місячного розміру отриманої орендної плати, з якої не було або було несвоєчасно сплачено податок.

Після проведення інформаційно-роз'яснювальної кампанії доцільно активізувати діяльність податкової служби у співпраці з комунальними підприємствами, скерованою на виявлення нелегальних операцій на ринку оренди житла.

Потребує також законодавчого врегулювання і професійна посередницька (ріелторська) діяльність на ринку нерухомості (в тому числі на його орендному сегменті). З цієї метою варто розробити і прийняти закон «Про ріелторську діяльність», який би чітко визначив коло осіб, які можуть займатися ріелторською діяльністю, окреслював права, обов'язки та відповідальність ріелторів, механізм їх сертифікації, визначив орган контролю за діяльністю ріелторів та його функції тощо. До обговорення законопроекту обов'язково необхідно залучити представників професійних об'єднань у сфері нерухомості (наприклад, Асоціації фахівців з нерухомості України), представників провідних порталів з нерухомості в Україні (ЛУН (lun.ua)³, ДомРіа (dom.ria.com), Домік.уа (domik.ua)), юристів і громадськість.

Вагомим елементом детінізації операцій з нерухомістю (в першу чергу операцій оренди) може стати впровадження порталу «Легальна оренда». Портал міститиме лише ті об'єкти нерухомості, які власники здають в оренду легально, і буде своєрідним інструментом захисту орендарів від можливості натрапити на недоброзичливих орендодавців чи шахраїв при оренді нерухомості. Ініціатива створення порталу «Легальна оренда» повинна виходити від профільних державних органів, але функціонування і обслуговування порталу повинні забезпечувати провідні пошукові та рекламні портали у сфері нерухомості (ЛУН, ДомРіа, Домік.уа) у співпраці Асоціацією фахівців з нерухомості України та агентствами нерухомості. Варто зазначити, що сьогодні вже існують окремі елементи для захисту учасників ринку нерухомості (в т. ч. його орендного сегмента).

Так, портал ЛУН збирає, перевіряє та оприлюднює інформацію про всі новобудови та житлові комплекси в Україні; портал ДомРіа публікує рейтинг «перевіраних ріелторів та агентств нерухомості» (тих ріелторів, які надали документи, що посвідчують особу, та агентства, які юридично підтвердили ведення своєї діяльності) та зазначає в оголошеннях об'єкти нерухомості, які пропонують «перевірені ріелтори та агентства нерухомості», окрім того, служба модераторів DOM.RIA миттєво реагує на скаргу

³ Національний банк України використовує дані порталу ЛУН при підготовці звітів про фінансову стабільність.

на ріелтора, внаслідок чого останній може втратити статус, або ж бути заблокованим [17].

Функціонування порталу «Легальна оренда» не дасть швидкого результату в напрямі збільшення легалізації доходів від оренди нерухомості, але за потужної піаркампанії поступово може стати головним пошуковим ресурсом на ринку оренди нерухомості.

Висновки. Таким чином, сектор операцій з нерухомим майном у 2020 році посідає другу позицію в антирейтингу найбільш тінізованих секторів національної економіки. Одним із найбільш тінізованих сегментів сектора операцій з нерухомим майном є оренда житлової нерухомості, рівень тінізації якої оцінюють у межах 70–90 % усіх операцій оренди житлової нерухомості.

В останні п'ять років було зроблено чимало спроб детінізувати сектор операцій з нерухомістю. Окремі з них, наприклад, провадження єдиної бази даних звітів про оцінку нерухомості з модулем електронного визначення оціночної вартості в Україні, були успішно зреалізовані.

Подальші кроки в напрямі детінізації сектора операцій з нерухомим майном ми вбачаємо у:

- 1) проведенні інформаційно-роз'яснювальної роботи, скерованої на заохочення орендодавців до легалізації доходів, отриманих від здавання нерухомості в оренду, зокрема, акцентувати увагу на захисті прав орендаря та орендодавця у відносинах найму житла;
- 2) внесенні змін до Податкового кодексу України, зокрема: знизити ставку податку на доходи, отримані від здавання житла в оренду; ввести мораторій на зміну ставки цього податку в довгостроковій перспективі; підвищити розмір штрафів для орендодавців за несплату / не своєчасну сплату податку з доходу від надання нерухомості в оренду, а також для ріелторів, які виступають посередниками в операціях з оренди нерухомості, за неповідомлення / не своєчасне повідомлення про укладені за їх посередництвом цивільно-правові договори про оренду нерухомості відповідного контролюючого органу;
- 3) активізувати діяльність податкової служби у співпраці з комунальними підприємствами в напрямі виявлення тіньових орендних операцій;
- 4) з метою врегулювання відносин на ринку нерухомості розробити за участю представників професійних об'єднань у сфері нерухомості, представників провідних порталів з нерухомості, юристів та громадськості і прийняти закон «Про ріелторську діяльність в Україні»;
- 5) створити портал «Легальна оренда», який може стати інструментом захисту орендарів від ризиків, пов'язаних з орендою нерухомості.

ЛІТЕРАТУРА

1. Бухтіарова А. Г., Семенов А. Ю., Михальова А. С. Тіньова економіка: причини та шляхи детінізації економічних процесів. *Modern Economics*. 2020. №23. С. 31–36. DOI: 10.31521/modecon.V23(2020)-05
2. Ліснічук О. А., Кісіль Ю. В. Аналіз втрат податкового потенціалу від тіньової економіки в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2020. Вип. 33. Ч. 1. С. 93–98. URL: <http://ir.nusta.edu.ua/handle/123456789/7100>
3. Супрунова І., Ксендзук В. В. Детінізація економіки в контексті подолання кризових явищ, зумовлених пандемією COVID-19. *Економіка, управління та адміністрування*. 2020. № 3. С. 78–84. URL: <http://ema.ztu.edu.ua/article/view/213517>
4. Загальні тенденції тіньової економіки у січні – вересні 2020 року. Аналітична записка // Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України. URL: <https://www.me.gov.ua/Documents/List?lang=uk-UA&id=e384c5a7-6533-4ab6-b56f-50e5243eb15a&tag=ТендентииTinovoiEkonomiki>
5. Обсяг реалізованих послуг за регіонами за видами економічної діяльності // Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
6. Фінансові результати діяльності великих та середніх підприємств у 2020 році // Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/express/expr2021/04/43.pdf>
7. Скільки українців арендують жильє по теневої схемі в 2018 году: Минрегион. URL: <https://domik.ua/novosti/skolko-ukraincev-arenduyut-zhile-po-tenevoj-sxeme-v-2018-godu-minregion-n255739.html>
8. Звіт про роботу державних та приватних нотаріусів // Міністерство юстиції України. URL: <https://minjust.gov.ua/m/zvit-pro-robotu-derjavnih-ta-privatnih-notariusiv>
9. Незадекларована праця в Україні: характер, масштаби та шляхи її подолання. URL: https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed_dialogue/---lab_admin/documents/projectdocumentation/wcms_630069.pdf
10. Проект Закону про ріелторську діяльність в Україні. URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=69071
11. Конференція DOM.RIA: закони, що регулюють ріелторську діяльність. URL: <https://dom.ria.com/uk/news/konferenciya-dom-ria-zakony-reguliruyuschie-rieltorskuyu-deyatelnos-240629.html>
12. Національне агентство з питань запобігання корупції. Висновок антикорупційної експертизи проекту Закону України «Про ріелторську діяльність в Україні». URL: <https://nazk.gov.ua/uk/documents/27640/?hilite=>
13. Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо стимулювання детінізації доходів від здачі в оренду нерухомого майна: Проект Закону Верховної Ради України від 06.08.2020. № 3928-1. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=69644
14. Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку: Наказ Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0677-18#top>
15. З введенням у дію Єдиної бази звітів про оцінку відбувається детінізація доходів від продажу нерухомого майна. URL: <http://www.spfu.gov.ua/ua/news/z-vvedennyam-u-diu-edinoi-bazi-zvitiv-pro-ocinku-vidbuvaetsya-detinizaciya-dohodiv-vid-prodazhu-neruhomogo-majna-4433.html>

16. Налоговая ищет в интернете тех, кто сдает квартиры в аренду. URL: https://lb.ua/economics/2013/01/18/186133_nalogovaya_ishchet_internete_teh.html

17. Статус «Перевірений ріелтор» і «Перевірене агентство». URL: <https://dom.ria.com/uk/verified-seller.html>

REFERENCES

Bukhtiarova, A. H., Semenoh, A. Yu., and Mykhalyova, A. S. "Tynova ekonomika: prychyny ta shliakhy detinizatsii ekonomichnykh protsesiv" [Shadow Economy: Causes and Ways to De-shadow Economic Processes]. *Modern Economics*, no. 23 (2020): 31-36.

DOI: 10.31521/modecon.V23(2020)-05

"Finansovi rezultaty diialnosti velykykh ta serednykh pidpriemstv u 2020 rotsi" [Financial Results of Large and Medium Enterprises in 2020]. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. <http://www.ukrstat.gov.ua/express/expr2021/04/43.pdf>

"Konferentsiia DOM.RIA: zakony, shcho rehuliuut rieltorsku diialnist" [Conference DOM.RIA: Laws Governing Real Estate Activities]. <https://dom.ria.com/uk/news/konferenciya-dom-ria-zakony-reguliruyuschie-rieltorskuyu-deyatelnos-240629.html>

[Legal Act of Ukraine] (2018). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0677-18#top>

[Legal Act of Ukraine] (2020). http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=69644

Lisnichuk, O. A., and Kisel, Yu. V. "Analiz vtrat podatkovoho potentsialu vid tynovoi ekonomiky v Ukraini" [Analysis of Losses of Tax Potential from the Shadow Economy in Ukraine]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Seriya : Mizhnarodni ekonomichni vidnosyny ta svitove hospodarstvo*. 2020. <http://ir.nusta.edu.ua/handle/123456789/7100>

"Nalogovaya ishchet v internete tekhn, kto sdayet kvartiry v arandu" [The Tax Office Is Looking for Those Who Rent out Apartments on the Internet]. https://lb.ua/economics/2013/01/18/186133_nalogovaya_ishchet_internete_teh.html

"Natsionalne ahentstvo z pytan zapobihannia koruptsii. Vysnovok antykoruptsiinoi ekspertyzy proiektu Zakonu Ukrainy «Pro rieltorsku diialnist v Ukraini»" [National Agency for the Prevention of Corruption. Conclusion of the Anti-corruption Examination of the Draft Law of Ukraine «On Real Estate Activities in Ukraine»]. <https://nazk.gov.ua/uk/documents/27640/?hilite=>

"Nezadeklarovana pratsia v Ukraini: kharakter, masshtaby ta shliakhy yii podolannia" [Undeclared Work in Ukraine: Nature, Scale and Ways to Overcome It]. https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed_dialogue/---lab_admin/documents/project-documentation/wcms_630069.pdf

"Obsiah realizovanykh posluh za rehionamy za vydamy ekonomichnoi diialnosti" [Volume of Sold Services by Regions by Types of Economic Activity]. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. <http://www.ukrstat.gov.ua/>

"Proiekt Zakonu pro rieltorsku diialnist v Ukraini" [Draft Law on Real Estate in Ukraine]. https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=69071

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

"Status «Perevirenyi rieltor» i «Perevirene ahentstvo»" [Verified Realtor and Verified Agency Status]. <https://dom.ria.com/uk/verified-seller.html>

Suprunova, I., and Ksendzuk, V. V. "Detinizatsiia ekonomiky v konteksti podolannia kryzovykh yavlyshch, zumovlenykh pandemiieiu COVID-19" [De-shadowing of the Economy in the Context of Overcoming the Crisis Caused by the COVID-19 Pandemic]. *Ekonomika, upravlinnia ta administruvannia*. 2020. <http://ema.ztu.edu.ua/article/view/213517>

"Z vvedenniam u diiu Yedynoi bazy zvitiv pro otsinku vidbuvaetsia detinizatsiia dokhodiv vid prodazhu nerukhomoho maina" [With the Introduction of the Unified Database of Valuation Reports, There Is a De-shadowing of Income from the Sale of Real Estate]. <http://www.spfu.gov.ua/ua/news/z-vvedennyam-u-diu-edinoi-bazi-zvitiv-pro-ocinku-vidbuvaetsia-detinizaciya-dohodiv-vid-prodazhu-neruhomogo-majna-4433.html>

"Zahalni tendentsii tynovoi ekonomiky u sichni-veresni 2020 roku. Analitichna zapyska" [General Trends of the Shadow Economy in January - September 2020. Analytical Note]. Ministerstvo rozvytku ekonomiky, torhivli ta silskoho hospodarstva Ukrainy. <https://www.me.gov.ua/Documents/List?lang=uk-UA&id=e384c5a7-6533-4ab6-b56f-50e5243eb15a&tag=TendentsiiTynovoiEkonomiki>

"Zvit pro robotu derzhavnykh ta pryvatnykh notariusiv" [Report on the Work of Public and Private Notaries]. Ministerstvo yustytzii Ukrainy. <https://minjust.gov.ua/m/zvit-pro-robotu-derjavnih-ta-privatnih-notariusiv>

Стаття надійшла до редакції 11.05.2021 р.

■