

РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Моцун О.І., голова ГО Всеукраїнська спілка сертифікованих інженерів-землевпорядників

Фоменко В.А. к.е.н., доцент кафедри геодезії, землеустрою та земельного кадастру ОДАУ, м.Одеса, Україна
ph.d.fomenko@gmail.com

Реалії сьогодення ставлять ринок нерухомості в пріоритетний сегмент економічного розвитку країни. Демографічні, соціально-економічні та технологічні трансформації створюють нові виклики та можливості для ринку нерухомості. У зв'язку з цим, дослідження сучасного стану та перспектив розвитку ринку нерухомості є актуальним та необхідним завданням. Особливо увагу привертає розвиток ринку нерухомості в Україні під час воєнного стану.

Зміни в політичній, економічній та соціокультурній сферах країни створюють нові умови для функціонування ринку нерухомості. Український ринок нерухомості потребує змін в регулюванні, легалізації та оподаткуванні нерухомості, що впливає на діяльність учасників ринку.

В даний час в Україні реалізація житлової нерухомості відбувається по трьом моделям:

- 1) продавець – покупець (новобудови, вторинний ринок житла);
- 2) забудовник – покупець (новобудови);
- 3) продавець – агентство нерухомості – покупець (новобудови, вторинний ринок житла).

Серед визначених моделей, модель в якому присутнє агентство нерухомості є найбільш розповсюдженою. Дана модель містить значну кількість тіньових механізмів, які мінімізують надходження до державного бюджету України.

Аналіз даної моделі дозволяє визначити основні структурно-логічні етапи:

- 1) договір між продавцем та агентством нерухомості на надання послуг щодо продажу об'єкту нерухомості;
- 2) договір між покупцем та агентством нерухомості на надання послуг щодо пошуку необхідного об'єкту нерухомості;
- 3) договір між агентством нерухомості, продавцем та покупцем щодо супроводу процедури купівлі-продажу по визначеному об'єкту.

Вартість послуг агентства нерухомості коливаються від 2 до 5 % від вартості об'єкта нерухомості. В Україні відсутній державний реєстр угод між агентствами нерухомості та їх клієнтами. Процедура супроводу договору купівлі-продажу не обліковується державними органами, і відповідно агентства не сплачують податки в бюджет з суми отриманої за свої послуги.

Покупці і продавці під час оформлення угоди купівлі-продажу житла несуть ряд витрат. Розмір податків може коліватися від декількох десятків до сотень тисяч гривень і залежить від прозорості процедури оцінки вартості квартири.

Покупець і продавець платять по 1% від вартості житлового об'єкту нерухомості, яка вказана в договорі. Наприклад, якщо житло коштує \$100 тис. (еквівалент у гривні), то покупець платить \$1000 держмита (готівкою нотаріусу) в еквіваленті і стільки ж — \$1000 пенсійного збору платить продавець.

Більше податків треба платити в тому випадку, якщо власник володіє своїм об'єктом нерухомості менше трьох років. Це може відбуватися в разі перепродажу житла, дарування або оформлення права власності на будинок для його продажу та ін. Тоді до обов'язкових 2% потрібно додатково заплатити 5% від вартості житла і ще 1,5% — військовий збір. Сумарно в такому випадку розмір податку становить 8,5% від зазначеної в договорі ціни квартири або будинку.

Аналіз процедури прозорості процедури оцінки вартості об'єкту нерухомості, вказує на те що існує можливість заниження вартості. У договорі можна вказати занижену вартість на квартиру і, відповідно, сплатити менше податків.

Оцінка вартості відбувається шляхом вводу всіх параметрів квартири або будинку в модуль Фонду державного майна, який автоматично видає вартість житла Є кілька нюансів: в параметрах можна вказати об'єкт нерухомості як квартиру або житлове приміщення чи навіть недобудову, як результат вартість буде значно коливатися. В даному випадку оцінювач «оцінює власні професійні ризики» і визначає який параметр обрати.

Згідно із законом покупець зобов'язаний вказати в договорі ціну, яка не нижче оціночної. Найвищі ризики в тому випадку, якщо покупець і продавець погоджуються знизити ціну, зазнає покупець. Якщо раптом продавець захоче розірвати угоду, то він зобов'язаний повернути суму, зазначену в договорі. І довести в суді, що за житло було сплачено більше, неможливо. Деякі юристи в такому випадку радять прописувати пункт, що в разі розірвання договору продавець зобов'язаний сплатити ще й компенсацію. Але і ці умови можна оскаржити в суді.

За будь-які покупки на суму понад 150 тис. грн потрібно розраховуватися через банк. Всі угоди купівлі-продажу нерухомості таким чином повинні проходити через банк — але більшість продавців хочуть отримати свої гроші готівкою і в валюті. Жодних санкцій в цій ситуації не передбачено. Деякі співробітники банків надають фіктивну довідку про те, що кошти були зараховані на рахунок покупця і потім переведені в готівку. Вона необхідна, щоб довести джерело походження коштів.

Висвітлений механізм потребує чіткого державного регулювання і максимальну прозорість процедур з виключенням будь якої можливості ручного регулювання.

Ми пропонуємо запровадити державний реєстр угод між агентствами нерухомості та їх клієнтами. В реєстрі повинна фіксуватися інформація про продавця, покупця, ринкову вартість об'єкту. При цьому законодавчо визначити що послуги агентства нерухомості складають 4% від ринкової вартості об'єкта з яких сплачується податок на прибуток. Послуги агентства нерухомості оплачує покупець та продавець в співвідношенні 50% на 50%.

В процедурі оцінки, яку здійснює модуль Фонду державного майна, здійснити вдосконалення, та виключити можливість ручного регулювання щодо заниження вартості. Оціночна вартість повинна дорівнювати ринковій або бути вищою.

З огляду на податкову політику країн Європейського союзу, Азії та Близького сходу вважаємо доцільним встановити фіксований податок з продавця об'єкту нерухомості в розмірі 4% від ринкової вартості не залежно від терміну володіння.

Нотаріусів та оцінювачів також підключити до запропонованого державного реєстру угод між агентствами нерухомості та їх клієнтами. Така концепція регулювання ринку нерухомості дозволить створити прозорий механізм регулювання ринку нерухомості України, та буде сприяти значному системному наповненню бюджету країни.

Зважаючи на тяжку ситуацію на ринку нерухомості в Україні, перспективи повернення до до-воєнних обсягів обороту в цілому по країні виявляються маловірогідними у найближчому майбутньому. Необхідні системні зміни, боротьба з корупцією та недоліками в правовому регулюванні для створення стійкої та прозорої системи на ринку нерухомості, особливо на місцевому рівні.

Список використаних джерел

1. Олександра НЕКРАЩУК. Які податки потрібно сплатити при купівлі житла і як заощадити на оформленні угоди <https://biz.nv.ua/ukr/consmarket/podatki-na-neruhomist-skilki-potribno-zaplatiti-novini-ukrajini-50172130.html> (дата звернення 03.11.2023).