

ЩЕРБАК Ярослав,
здобувач освітнього рівня «магістр»
Донецького державного університету внутрішніх справ
науковий керівник: ГУЗЕНКО Олена,
доцент кафедри господарсько – правових
дисциплін та економічної безпеки
Донецького державного університету внутрішніх справ,
кандидат економічних наук, доцент

ОСОБЛИВОСТІ ЗАКОНОДАВЧОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ВОЄННОГО ЧАСУ

Актуальним та сучасним питанням, яке підлягає першочерговому вирішенню в Україні є ринок нерухомості. Особливої уваги при цьому заслуговує, перш за все, питання законодавчого регулювання операцій на ринку нерухомості в умовах широкомасштабної воєнної агресії російської федерації проти України. Така теза витікає з того, що ринок нерухомості відіграє доволі помітну роль в економічному секторі країни. При цьому воєнні дії в Україні призвели до втрати житла значної кількості населення, або його часткового руйнування під час обстрілів. Крім того значний прошарок населення країни, втікаючи від війни втратив можливість опікуватися власною нерухомістю та постав перед питанням найму житла. Не оминула війна і підприємницький сектор країни, який також постав перед проблемою не лише повної або часткової втрати бізнесу, а й нерухомості, яка сприяла його проведенню. Отже, проблеми ринку нерухомості набирають своєї актуальності та потребують дієвих дій з боку держави, особливо в контексті правового регулювання операцій нерухомості.

Доцільно зазначити, що ринок нерухомості є важливим складником національної економіки, тісно пов'язаним з іншими галузями народного господарства. Формування ринку нерухомості України в воєнних умовах характеризується нерівномірним розвитком його сегментів, низькою платоспроможністю громадян та постійних змін ціновим сегментом. Разом з тим, придбання нерухомості стало актуальним для різних категорій населення, а особливого значення набуває для осіб, які втратили своє нерухоме майно. Виникає нагальна потреба в у дослідженні законодавчого забезпечення

функціонування ринку нерухомості в умовах воєнного часу. З цього приводу слід віддати належне законодавцю, який останнім часом активізував введення законодавчих новацій, з огляду на широкомасштабної воєнної агресії російської федерації проти України.

Як зазначає Р. Мельник [1] «...незважаючи на війну росії проти України на ринку нерухомості починають з'являтися певні позитивні зміни, ринок потроху відроджується». Ми погоджуємося з науковцем з приводу того, що законодавчі ініціативи у сфері містобудівної діяльності та нові програми з відновлення житла допоможуть адаптуватися та вивести будівельну галузь на новий рівень роботи у період воєнного стану з подальшою післявоєнною розбудовою країни.

Варто зазначити, що серед законодавчих ініціатив заслуговують на увагу зміни, що внесені до Податкового кодексу України[2]. Зокрема, 30.09. 2022 року було прийнято правила оподаткування операцій з об'єктами нерухомості, які регламентовано постановою ВРУ «Про прийняття за основу проекту Закону України про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [3]. Закон України передбачив наступні нововведення: звільнення від сплати ПДФО операцій із продажу житла та інших об'єктів будівництва, у тому числі незавершених, якщо майнове право на них зареєстровано на користь покупця та за них сплачено хоча б частково. ПДФО сплачуватиметься з різниці між сумами купівлі та продажу; запровадження касового методу (податок стягується лише за наявності доходу) для забудовників та девелоперів для визначення податкових зобов'язань з ПДВ щодо операцій з об'єктами нерухомості, які будуть збудовані у майбутньому; включення до переліку операцій з «першого постачання житла» також операції з купівлі - продажу неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості.

На думку фахівців у сфері оподаткування нерухомості прийняття законопроекту дозволить покращити рівень забезпеченості українців житлом,

розширити список нерухомості та збільшити обсяги будівництва . Політики вважають, що даний законодавчий регулятор в майбутньому допоможе очистити галузь від можливого шахрайства з ПДВ та легалізує ринок торгівлі майбутніми об'єктами нерухомості.

Позитивним моментом в діяльності законодавця можна вважати відновлення роботи реєстрів. Як показують дослідження з початком широкомасштабної воєнної агресії російської федерації проти України робота реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України, була зупинена задля безпеки та захисту даних.

Проте з часом доступ до частини реєстрів був відновлений на певній частині території України, а також визначені особливості нотаріальної діяльності та функціонування у єдиних та державних реєстрів в умовах воєнного стану. Крім того, наступним кроком стало унормування особливостей надання нотаріальних послуг, зокрема щодо посвідчення правочинів із нерухомістю, а також доступу до Державного реєстру прав на нерухоме майно і Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, з метою відновлення функціонування ринку нерухомості та державної реєстрації прав на неї та бізнесу. З цією метою Уряд прийняв постанову № 480 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану»[5].

Враховуючи вищевикладене, можна зробити висновок, законодавчі ініціативи позитивно вплинуть на розвиток ринку нерухомості в умовах воєнного часу та нададуть можливість громадянам країни отримати кращий доступ на ринок нерухомості. Покращення функціонування ринку нерухомості призведе не лише до певного забезпечення громадян країни та представників бізнесу будівельними спорудами, а перш за все, позитивно вплине на економіку країни в цілому.

Список використаних джерел

1. Мельник Р. Що буде з ринком нерухомості після війни та як державна підтримка поживить процес відбудови? Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/05/11/686917/>
2. Податковий кодекс України : Закон України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 10.01.2022).
3. Про прийняття за основу проекту Закону України про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Постанова ВРУ від 30.09. 2022 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2545-20#Text>
4. Присяжна Л. Рада ухвалила Закон, що вносить зміни до оподаткування на ринку нерухомості. ЛІГА: ЗАКОН бізнес. 2022. URL: https://biz.ligazakon.net/news/214076_rada-ukhvalila-zakon-shcho-vnosit-zmni-doopodatkovannya-na-rinku-nerukhomost
5. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану: Постанова КМУ від 19.04.2022 № 480. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/kp220480>