



В Кабинете Министров ведется разработка нового закона, который призван поменять правила [аренды жилой недвижимости](#) в Украине. Данный законопроект задуман чтобы установить правила сдачи недвижимости в наем, дать возможность прописки арендаторам и оформления субсидий, определить механизм расторжения договоров аренды в случае их нарушения и выселения арендаторов, определить обязанности собственников недвижимости.

Также очевидно, что намерения Кабмина направлены на вывод из тени рынка аренды жилья. Предполагается, что 70% арендодателей не легализируют свои доходы от сдачи в аренду своих квартир и не платят налоги. По нынешнему закону хозяин квартиры обязан платить 18% подоходного налога и 1,5% военного сбора.

Но сможет ли новый закон заставить платить налоги арендодателя, так как и действующее законодательство не имеет существенных уступок в этом отношении. Есть всеобщая проблема всего бизнеса в Украине — это затяжные судебные разбирательства в случае невыполнения договорных обязательств, а достаточно мотивировать собственников выходить из тени закон вряд ли сможет.

Вмешательство государства в отношения между клиентами как правило не приводит к улучшению ситуации. Возложение дополнительных расходов чаще приводит к удорожанию цены аренды недвижимости, так уже было с увеличением коммунальных услуг. Ужесточение контроля за уплатой налогов на рынке жилой недвижимости может привести к такому же эффекту.

В Верховной Раде уже лежит законопроект устанавливающий 5-и процентный налог на доходы с аренды жилья. Возможно уменьшение налога способствовало выходу из тени арендодателей.

Кроме этого уже не первый год в Министерстве регионального развития, строительства и ЖКХ говорят о государственной программе жилья для сдачи в аренду. Но строительство жилья для аренды мало интересует застройщиков из-за длительного срока окупаемости да и не является арендный бизнес профильным для строительных

компаний. Возможно это направление заинтересует крупных девелоперов в будущем, тогда возникнет конкуренция нелегальному рынку аренды квартир, что в совокупности с уменьшением налога способствовало бы легализации теневой аренды.