

ТІНІЗАЦІЯ ЯК ГЕНЕРАТОР РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Семенов В.Ф.

В статті розкривається сутність неформальної економіки, її класифікаційні та структурні особливості процесів тінізації економіки. Тіньова економіка, як частина неформальної економіки України аналізується на прикладі галузі будівництва та ринку житлової нерухомості. Показуються головні мотиви та схеми тінізації бізнесу житлової нерухомості.

The article reviews the essence of the informal economy, its classification and structural features of processes of shadowing economy. Shadow economy, as part of an informal Ukraine's economy is analyzed on an example of building branches and the market of the inhabited real estate. The main motives and schemes of shadowing business of the inhabited real estate are shown.

Ключові слова: *неформальна економіка, тінізації економіки, житлова нерухомість, кримінальна економіка, рівень тінізації, сектор житлової нерухомості та будівництва, тіньові схеми.*

Постановка проблеми в загальному вигляді. Реальна економіка розглядається як сукупність формальної (або офіційної) і неформальної (або неофіційної) економік. У загальному вигляді неформальна економіка визначається як сукупність видів економічної діяльності, які з тих чи інших причин не враховуються державною статистикою, не охоплюються оподаткуванням, і не включаються до ВВП. У макроекономічних розрахунках неформальна економіка включає: 1) ведення домашнього господарства, натуральне виробництво дрібних сільських виробників, випадкові заробітки студентів, діяльність різних добровільних об'єднань сусідів; 2) деякі види формалізованої діяльності, що ведуться з порушенням існуючих правил, найчастіше для того, щоб уникнути виконання певних економічних зобов'язань щодо суспільства (виплати податків, мита тощо) (звичайно, вони повертаються у формальний сектор при зміні на краще правил його регулювання або зміцненні власного становища на ринку); 3) заборонені види діяльності (торгівля наркотиками, проституція, рекет та ін.). До тіньової економіки звичайно відносять другий і третій сегменти неформальної економіки, тобто розглядають тіньову економіку як частину неформальної економіки.

За ступенем легальності неформальна економіка підрозділяється на такі сегменти: правова економіка - неформальні „білі ринки”, виробництво домашніх господарств; поза правова економіка - економічна діяльність, яка не фіксується в звітності й контрактах, але водночас не порушує ані чинних законів, ані прав інших господарських агентів, напівправова економіка „сірі ринки”, численні способи ухилення від податків, робота без патенту і ліцензії тощо; нелегальна, кримінальна економіка – „чорні ринки”, наркобізнес, незаконне виробництво зброя і торгівля нею, торгівля дітьми, рекет та ін. [2, с.166]. В англійських країнах поширені такі терміни, як „тіньова” (shadow), „несанкціонована” (unsanctioned), „паралельна” (parallel), „прихована” економіка та ін., у французьких – „підземна” (souterrane), „неформальна” (informele), „неофіційна” (inofficielle); у німецьких джерелах – „тіньова” (Shttenoeconomie); у російських - «нелегальная», «внелегальная», «подпольная», «криминальная», «неформальная», «другая», «теневая» економіка. Як зарубіжні, так і українські фахівці часто ототожнюють тіньову економіку як із неформальною, так і з кримінальною економікою.

Найменш вивченою є тіньова економіка, як частина неформальної економіки, яка включає діяльність, що приховується від офіційного обліку і контролю, але потенційно могла б підпадати під них (нелегальне виробництво товарів і надання послуг, ухилення від

сплати податків та ін.), і кримінальну, нелегальну діяльність (нарко- і порнобізнес, проституція, розкрадання.

Особливого значення набувають дослідження тіньових схем у сфері житлової нерухомості, тому що її стан, процес розвитку породжує неадекватні соціальні реакції, вимагає дотримання жорстких, правових, економічних, екологічних, ресурсних та моральних імперативів, потребує розробки різнобічних питань щодо обґрунтування шляхів і стратегій підвищення ефективності соціально-економічного розвитку регіону, розробки методик системного аналізу розвитку міст, прогнозування, планування, житлового будівництва, експлуатації та управління власністю. Цілком очевидно, що пошук ефективних засобів подолання тіньових схем на ринку житлової нерухомості повинен відбуватись з урахуванням рівня життя та потреб населення, розмірів й активності міст, економічних і правових можливостей місцевої влади, місцевих традицій.

Аналіз досліджень і публікацій останніх років. Інтерес до неформальної і тіньової економіки виник у дослідників у останній чверті ХХ століття. С тих пір надруковано велику кількість монографій і статей з цієї теми. Найцікавішими у зв'язку із цим уявляються розробки В.Т. Білоуса, З.С. Варналія, П.А. Герасимова, Н.М. Голованова, В.О.Гончарової, М.І. Панова, В.А. Фадеєва, О. Чернявського, А. Чухно. Основна увага в них приділяється загальним проблемам дослідження організаційних і економічних передумов розвитку тінізації, в тому числі й на ринку житлової нерухомості. Вивченню проблем тінізації ринку нерухомості присвячено багато праць вітчизняних і зарубіжних вчених. Зміст цих праць носить як частковий, так і системний підходи. Безперечно, такі дослідження мають велике соціально-економічне значення, наближають до вирішення проблем подолання тіньової економіки, здійснення ефективної регіональної політики.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Поки що не існує однозначного і загальноживаного тлумачення понять „неформальна” і „тіньова” економіка і чітких критеріїв віднесення того чи іншого виду діяльності до неформальної або тіньової економіки. Маловивченими залишаються питання тінізації ринку житлової нерухомості та будівництва. Сутність тінізації цього сектора економіки України в період кризи невпинно зростає. Її вивченню присвячено чимало досліджень. Існують методики, за допомогою яких розміри тіньової економіки розраховуються з великою точністю, проте вони лише констатують ситуацію і не дають порад щодо ліквідації тіньових схем економічними методами.

Постановка завдання. Мета статті - показати тенденції розвитку неформальної (тіньової) економіки як в цілому по Україні, так і в секторі житлової нерухомості та будівництва.

Виклад основного матеріалу дослідження. Масштаб тіньової економіки в Україні сьогодні такий, що в наявності нова соціально-економічна реальність, що відтворює систему криміналізованих економічних відносин. Основними складовими цієї системи є: величезна вага тіньового сектора і така ж велика роль неформальних і поза правових відносин; майже тотальна корумпованість держапарату; низька роль права і судової системи та її підпорядкованість адміністративному апарату і тіньовому капіталу; утворення в економічній сфері кланових, владно-господарських структур, що мають підтримку в органах державної влади. Наслідки виникнення подібних кланів полягають у: а) блокуванні конкуренції на фінансових ринках, ринках основних товарних груп і навіть по зовнішній торгівлі; б) формуванні відповідної олігархії, тобто вузького прошарку людей, що привласнює пов'язані з клановим монополізмом колосальні доходи, і, як наслідок, зубожіння величезної маси населення; деградація бюджетної системи; перерозподіл національного доходу на користь паразитичного споживання; витік капіталів за кордон [2, с. 38].

Щодо окремих соціально-економічних наслідків функціонування тіньової економіки, то можна виділити як найважливіші такі з них, як зниження реальних доходів і рівня життя населення. Понад 33 % населення одержують доходи нижче за прожитковий мінімум, який

дуже занижений в Україні. Це робить значну частину населення потенційним ресурсом кримінальної сфери. Унаслідок зниження рівня життя частина населення практично виключена з участі в реальних економічних процесах.

Зниження відтворювального потенціалу. У теперішній час іде активний процес знецінення й „проїдання” основних і оборотних виробничих фондів. „Економія” за рахунок „безоплатного використання основних засобів є головною особливістю нинішнього етапу. Інвестиційний спад, відсутність внутрішніх джерел нагромадження. Відбувається неухильний процес зниження обсягу капітальних вкладень, зменшення в їхній структурі вкладень у виробництво.

Дезорганізація фінансової й грошової системи. В умовах розбалансованості сучасної української економіки відбувся масовий перелив капіталу з виробничої сфери в сферу обороту з подальшим переведенням значної його частини за кордон.

Криза в сфері соціально-економічного управління. Відмовившись від методів централізованого управління, держава практично усунулася від участі в регулюванні соціальних і економічних процесів. Приватизація супроводжувалася боротьбою за контроль над власністю й державними фінансами; після закінчення її почалася легалізація кримінальної діяльності, зрощення інтересів урядових і „придворних” комерційних структур, особливо в грошово-бюджетній сфері. Фактично ліквідовано механізм контролю влади з боку суспільства.

Результатом криміналізації економіки стала тенденція до об’єднання інтересів кланових комерційних і державних структур. Сьогодні в економіці України спостерігаються дві тенденції: криміналізація всієї економічної системи, особливо сфери підприємництва, і комерціалізації злочинної сфери. У подібному випадку немає сенсу виділяти тіншову економіку як специфічну сторону економічного життя суспільства, оскільки криміналізується вся система економічних відносин.

Аналіз показує, що тіншова економіка, паразитуючи на організмі, у надрах якого вона існувала, впливала на нього руйнівню. Боротьба з нею, економічне оздоровлення й очищення ринкового простору від кримінальних проявів є найважливішим державним завданням на шляху до цивілізованого ринку й демократичного правового суспільства.

За різноманітності існуючих визначень поняття „тіншова економіка”, спільним у них є те, що її визначають як діяльність, яка не враховується офіційною статистикою й, як наслідок, не підпадає під оподаткування. Дослідники відносять до тіншової економіки сірі й чорні ринки, тобто підрозділяють на дві частини: кримінальну й цілком легальну за своїми цілями й змістом, але пов’язану з періодичними порушеннями закону щодо характеру використовуваних засобів. Слід також розділяти поняття тіншової й фіктивної економіки. Тіншова економіка – це економіка, яка пов’язана з явним порушенням закону як по засобах, так і по цілях діяльності, тобто з виробництвом і розподілом товарів і послуг, які заборонені законом. Фіктивна економіка пов’язана не із приховуванням господарських операцій, а навпаки – із відображенням у статистичній і бухгалтерській звітності неіснуючої господарської діяльності (наприклад, переказ грошей за непоставлену продукцію). [2, с.15].

Тіншова економіка за характером і повнотою реєстрації господарських операцій поділяється на: приховану економіку - економічну діяльність, що свідомо приховується господарськими агентами від статистики і податкових органів; втрачену економіку – економічну діяльність, що не потрапляє до звітів через неповне охоплення обстежуваних одиниць спостереження, непоінформованості і мимовільних помилок економічних агентів; враховану економіку – економічну діяльність, яка не відображається у звітності самих економічних агентів, але враховується статистикою завдяки спеціальним облікам; невраховану економіку – економічну діяльність, що випадає із звітів, і з остаточних статистичних даних [4, с. 11].

Причини зростання тіншової економіки відомі, це, насамперед, ситуація на ринку праці, мало контрольовані мале підприємництво і самостійна зайнятість, які створюють ідеальне середовище для тіншових відносин; масова міграція; проблемні депресивні регіони;

підприємництво, що йде „в тінь”, перебуває в прямій залежності від трьох параметрів: ступеня регуляторного втручання, рівня оподаткування і масштабів корупції; активізація зовнішніх ринків із подальшим загостренням конкурентної боротьби, що спонукає знижувати витрати будь-якими – легальними і нелегальними – способами; конструкція трудових відносин з переважанням неформальності і гнучкості на відміну від надмірної їхньої регламентації в попередні десятиліття; система „дахів” неформальних угруповань, кожна з яких здійснює контроль над певним сегментом ринку. Економічний сенс діяльності „даху” – підтримання високого рівня цін і прибутку на ринку за рахунок обмеження числа допущених на нього суб’єктів. Тобто частину прибутку „дах” забирає в інших учасників ринку, фактично стягуючи з них неформальний податок; приватизація та вади законодавства про приватизацію, що звелася в Україні до захоплення власності вузьким (елітним) прошарком громадян, до „номенклатурної” приватизації.

Якщо радянська економіка була „економікою дефіциту”, де „тіньовик” був зайнятий заповненням ринкових порожнеч, то пострадянська тіньова економіка націлена на виробництво звичайних недефіцитних благ і їх розподіл через відкриті і де персоніфіковані комерційні продажі. Тіньові агенти шукають не стільки ринкові ніші, скільки конкурентні переваги в уже зайнятих нішах. Зрушення від дефіциту до порівняльного достатку позначилося і на зміні якості і ціни товарів. Продукція радянської тіньової економіки була більш високоякісною в порівнянні з основною масою товарів і послуг. Сьогодні тіньова економіка пропонує в основному менш якісні товари і послуги за нижчими цінами.

При нинішньому симбіозі економіки тіньової і економіки легальної ухилення від оподаткування, мабуть, є одним із визначальних критеріїв тіньової економіки. Тому підвищення ефективності податкового контролю, безумовно, - це ефективний спосіб протидії поширенню тіньової і неформальної економіки як однієї з ключових загроз економічній безпеці на будь-якому рівні управління економікою.

Навіть за офіційними даними масштаби неформальної (тіньової) економіки в Україні вражають. У 2009 році щомісячні зростання тіньової економіки перевищували 7 % і досягли за оцінками світового банку 50 %, а за оцінками європейських експертів – 57 % української економіки. [3. с. 22]. Ті ж західні експерти стверджують, що у такому ж стані знаходяться економіки Росії, Білорусії та інших країн СНД. Підрахунок неформальної економіки має безліч методів, але точних даних немає, оскільки не існує в нашій країні жорсткої статистичної дисципліни. Заслуговує на увагу метод розрахунку тіньової економіки, що ґрунтується на розрахунку робочої сили. Цей метод полягає у широкому опитуванні населення про кількість відпрацьованих годин за певними професіями., отриману інформацію порівнюють з офіційною статистикою. Різниця в людино-годинах й складає неформальну економіку.

Міністерство економіки України розраховує тіньовий сектор економіки за допомогою кількох непрямих методів, які застосовують такі показники, як: порівняння доходів роздрібною торгівлі і домогосподарств; збитковість підприємств; наявність готівкових коштів поза банківською системою; різниця між виробленою та спожитою електроенергією; різниця між фактичними і нормативними витратами води на підприємствах тощо.

Досить складний, але на думку пропозиціонерів, точніший метод визначення розмірів виробництва ВВП в тіні показував цифру 60,2 % ще у 2007 році [4, с. 20]. Цей метод полягає у обліку залежності між рівнем складності ведення бізнесу та обсягами тіньової економіки. Якщо ведення бізнесу ускладнюється регуляторною політикою держави на один умовний пункт, то рівень неформальної економіки підіймається на 10 %.

Якщо взяти до уваги навіть тінь у 36 % ВВП, то це означає що біля 370 млрд. грн. проходить повз податкову інспекцію, а державна скарбниця недоотримає біля 100 млрд. грн.. Жодна галузь, жоден регіон, ніякі кредити не можуть сьогодні урівноважити таке положення. Отже усі розмови і дії, спрямовані на пошуки інших альтернатив, окрім виведення економіки із тіні, не дадуть бажаного результату. Вихід один – встановити жорсткий державний

контроль в усіх сферах національної економіки. спрямувати можливості державної машини на легалізацію доходів в усіх галузях і секторах.

За даними Держкомстату за результатами 2009 року в тіні було вироблено 85,8 % продукції переробної промисловості, 29,6 % - добувної промисловості. У тіні знаходилось 26,03 % операцій з нерухомістю, 47,07 % торгівлі, 11,6 % будівництва, 17,6 % фінансової діяльності, 10,6 % сільського господарства, 67,4 % інших галузей [3, с. 20].

Будівництво та операції з житловою нерухомістю – це класичні тіньові галузі. За даними Мінекономіки в 2008 році повз державну касу пройшло 28,5 % обороту ріелторів й 26 % – будівельників. Криза, падіння попиту на житло, підвищення ставок кредитування, відсутність нових позик, скорочення житлового будівництва призвели до значного зменшення цих показників у 2009 році. Прибуток будівельників, як офіційний, так і неофіційний теж значно знизився.

Тіньові операції у сфері житлової нерухомості здійснюються головним чином на внутрішньому ринку житла, будівельники ж за допомогою тіньових схем занижують рентабельність і прибуток, які залишається в фірмах без оподаткування. Окремі автори вважають, що рівень тінізації в житловому секторі досягає 70 – 80 % [3, с. 22]. Неefективність механізмів реалізації ринкових відносин на ринку житлової нерухомості ускладнює процедури погоджень та дозволів, спричиняє загострення проблем самовільної забудови, екологічної безпеки, «відкотів» чиновникам тощо. Не відпрацьовані механізми стимулювання залучення інвестицій в міську житлову нерухомість, що вимагає вдосконалення роботи відповідних служб регулювання ринку за допомогою сучасних критеріїв.

Найбільшою причиною надмірної тінізації будівництва житла є хабарі чиновників. За розрахунками „Інституту міста” в Києві забудовники віддають чиновникам як хабар дві третини своїх прибутків. Так, якщо вартість квадратного метра фактично дорівнює 4,5 – 4,6 тис. грн., то продають її у середньому за 16 – 20 тис. грн., але будівельники залишають собі лише третину – 3,8 – 5 тис. грн., а залишок – чиновникам [1, с. 23]. Хабарами охоплені усі місцеві ради, усі депутати, через це виведення будівельного бізнесу із тіні не має перспективи. Забудовники вимушені роздавати хабарі через те що без них подовжуються терміни будівництва, а це означає відтермінування окупності на багато років. Хабарі – це наслідок приховування реальних прибутків. Необхідність „платити” чиновникам за отримання податкових пільг створює сприятливу основу для розвитку корупції.

Головний спосіб приховування реальних прибутків і уникнення від сплати податку – це різноманітні схеми необґрунтованого завищення валових витрат за рахунок відображення суми видатків, не пов'язаних з господарською діяльністю, неповне відображення отриманих доходів, залучення підприємств з сумнівною репутацією для постачання будівельних матеріалів, підміна предмету продажу, завищення податкового кредиту по ПДВ. Так, у 2008 році певну частину таких схем було викрито ДПА, завдяки чому бюджет України збагатився майже на 1 млрд. грн.. На ринку нерухомості розширюють тіньовий сектор також різноманітні посередники. До кризи їхня частка у вартості квартир наближалася до 50%.

Україна перебуває лише на початку складного і довгого шляху формування стабільної законодавчо-нормативної бази розвитку ринку нерухомості. В першу чергу слід узгодити законодавство в суміжних сферах, при цьому привести стандарти та норми до світових вимог. Корисним для України є досвід використання законодавчо-нормативних актів щодо забезпечення умов легальної економічної діяльності у сфері нерухомості та забудовлі міст і резервування для цих цілей територій. Так, у Франції існує певний фінансовий механізм недопущення спекуляції та перепродажу нерухомості за підвищеними цінами. В процесі розвитку суспільних відносин, вдосконалення механізмів взаємного узгодження інтересів у різних країнах, при безумовному збереженні докорінних прав приватної власності на землю та її оренди були вироблені ефективні процедури державного й громадського регулювання земельних відносин з метою врахування суспільних інтересів.

Саме тому у законодавстві багатьох країн чітко простежуються тенденції посилення державного регулювання відносин у сфері нерухомості. З метою вдосконалення державного

регулювання ринку нерухомості необхідно здійснити децентралізацію та підвищення ролі місцевого самоврядування, провести розподіл функцій та повноважень на державному, регіональному, галузевому та місцевому рівнях; сприяти розвитку науково-проектної діяльності.

Висновки й перспективи подальших розробок. Тіньовою економікою слід вважати будь-яку економічну діяльність, свідомо або ненавмисно приховувану її суб'єктом від спостереження з боку держави. Та частина дій тіньового сектора, яка виявляється в результаті перевірок, тобто виводиться з тіні, набуває статусу офіційної економіки.

Серед причин і чинників зростання тіньової економіки в Україні найбільша частка припадає на процвітання позаправових відносин між чиновниками і підприємцями; асоціальний характер ринкових перетворень в Україні; інституціоналізація тіньової економіки останніми роками, тобто її закріплення в сталих формах і організаціях – поряд з офіційною економікою виросла відносно стабільна неформальна, така, що має у своєму розпорядженні схожі з державними інститути (тіньове оподаткування, захист бізнесу, інвестування).

Таким чином, баланс позитивних і негативних наслідків зростання тіньової економіки для української економіки в цілому стає від'ємним. Наслідки тіньової діяльності полягають у тому, що вона позначилася не тільки на окремих сторонах економічного життя України, але й видозмінила всю соціально-економічну систему країни.

На ринку житлової нерухомості рівень тінізації досягнув великих масштабів, хоча криза, скорочення обсягів кредитування, зменшення будівництва дещо зменшили прибутки тіньовиків. Ринок житлової нерухомості залишається одним із найзакритіших для обліку та оподаткування, тобто приховує в собі значні резерви рентабельності, що й потребує подальших досліджень. Економічне оздоровлення і очищення ринку житлової нерухомості від кримінальних проявів є найважливішим державним завданням на шляху до цивілізованого ринку і демократичного правового суспільства.

Література:

1. Волков А. Ховається й не рухається.// Коментарі, №34 (185) 11 вересня 2009 року с. 22-23.
2. Головченко О.М. Формування механізмів стабільного розвитку регіону: монографія. – О.:Фенікс, 2009. – 424 с.
3. Пода В. Як працює тінь.// Коментарі, №34 (185) 11 вересня 2009 року, С. 20-21.
4. Радаев В. Теневая экономика: изменение контуров / В. Радаев // Pro et Contra/ - 1999/С/5-24