УДК 349.444 (477) (043.2)

**Ботулінська І.О**., студентка

Юридичний факультет,

Національний авіаційний університет, м. Київ, Україна

Науковий керівник: Білоусов В.М., старший викладач

**ЗДАЧА В ОРЕНДУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ НЕРЕЗИДЕНТОМ**

На фоні економічного зростання України, зростання інвестиційного клімату, а також завдяки туристичній привабливості все більша кількість іноземних громадян здійснює вигідні комерційні операції. Одним з об’єктів комерції дуже часто виступає нерухомість. Приймаючи рішення про придбання нерухомого майна з його подальшою здачею в оренду на території України, громадянин іноземної держави розглядає подібні дії, як перспективні інвестиції в своє фінансове благополуччя.

Також однієї з причин зростання популярності купівлі та здачі в оренду житла є те, що в Україні не існує видимих складнощів в процесі оформлення документів як для придбання, так і для подальшої здачі квартири або ж приватного будинку в оренду, власником якого виступає іноземна особа.

Загалом, процедура здачі в оренду нерухомості включає в себе три основні етапи: пошук орендаря та узгодження умов оренди; підготовка проекту договору оренди; укладання договору оренди і передача об’єкта нерухомості за актом прийому – передачі орендарю. У разі оренди житлового об’єкта нерухомості, нотаріальне посвідчення договору оренди не є обов’язковим, але важливо, щоб назва та зміст такого договору прямо вказували на те, що предметом договору є житло. При цьому сторони договору можуть, керуючись ст. 209 Цивільного кодексу України, нотаріально посвідчити договір [1].

При укладанні договору оренди житла з боку нерезидента, як орендодавця має бути пред’явлено перелік документів, зокрема це: паспорт для виїзду за кордон; податковий номер, одержаний відповідно до вимог законодавства; переклад паспорта на українську мову, завірений нотаріально; правовстановлюючі документи на об’єкт нерухомого майна.

Однією з основних особливостей здачі об’єкта нерухомості нерезидентом є те, що нерезидент-власник нерухомості не може безпосередньо здавати в оренду нерухомість в Україні. Для цього необхідний представник – ФОП або юридична особа, яка виступаючи його податковим агентом буде сплачувати замість іноземця податки в Україні.

Дане положення закріплено у Податковому кодексі України, а саме п. 170.1.3. ст. 170 - Нерухомість, що належить фізичній особі - нерезиденту, надається в оренду виключно через фізичну особу - підприємця або юридичну особу - резидента (уповноважених осіб), що виконують представницькі функції такого нерезидента на підставі письмового договору та виступають його податковим агентом стосовно таких доходів. Нерезидент, який порушує норми цього пункту, вважається таким, що ухиляється від сплати податку [2].

Представництво виникає на підставі договору між сторонами і підтверджується спеціально виданою довіреністю на представника щодо вчинення чітко визначеного переліку юридичних дій, відповідно до ст. 244 Цивільного кодексу України. Представником за даним договором може виступати будь-який суб’єкт підприємницької діяльності.

У даному випадку представником може бути надано такі види послуг як – укладення від імені нерезидента договорів оренди, при необхідності, управління об’єктом нерухомості: оплата комунальних послуг, координація та нагляд за усуненням технічних проблем та інше. Також представник виступатиме податковим агентом нерезидента, відповідно до вимог ПК України.

В договорі оренди об’єкта нерухомості представник не виступатиме окремим суб’єктом, а представлятиме інтереси нерезидента і тому відносини між сторонами будуть встановленні шляхом укладання двох договорів: договору доручення між нерезидентом і суб’єктом підприємницької діяльності та договір оренди між нерезидентом як власником об’єкта нерухомості в особі представника, та орендарем [3, с. 29].

Таким чином, підсумовуючи усе вищевикладене, можна зробити висновок, що неухильне дотримання низки вимог і умов законодавчої бази України спрощує процеси оформлення здачі в оренду об’єктів нерухомого майна в Україні в тих випадках, коли іноземні особи виступають як орендодавців.Основною відміністю є наявність податкового агента, який буде сплачувати податки нерезедента та здійснювати інші обовязкові платежі, а залишок орендного платежу буде передаватись безпосередньо нерезиденту.

Література

1. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України. – 1601. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1341>.
2. Податковий кодекс України [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України. – 212. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#n3965>.
3. [Непомнящий О. М.](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?Z21ID=&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&S21STN=1&S21REF=10&S21FMT=fullwebr&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=A=&S21COLORTERMS=1&S21STR=%D0%9D%D0%B5%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8F%D1%89%D0%B8%D0%B9%20%D0%9E$) Нормативно-правові аспекти реалізації житлової політики / О. М. Непомнящий // [Актуальні проблеми державного управління](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?Z21ID=&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&S21STN=1&S21REF=10&S21FMT=JUU_all&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=IJ=&S21COLORTERMS=1&S21STR=%D0%9669634:%D0%A5.%D1%84.). - 2018. - № 2. - С. 25-32.