

pISSN 2073-2872
eISSN 2311-875X

Угрозы и безопасность

НЕЛЕГАЛЬНАЯ АРЕНДА ЖИЛЬЯ КАК СЕКТОР ТЕНЕВОЙ ЭКОНОМИКИ

Василий Александрович ДАДАЛКО ^{a,*}, Денис Александрович КУЗНЕЦОВ ^b

^a доктор экономических наук, профессор кафедры анализа рисков
и экономической безопасности,
Финансовый университет при Правительстве РФ,
Москва, Российская Федерация
antikrizis1@bk.ru
<https://orcid.org/0000-0001-5436-3286>
SPIN-код: 4287-0228

^b студент факультета анализа рисков
и экономической безопасности им. проф. В.К. Сенчагова,
Финансовый университет при Правительстве РФ,
Москва, Российская Федерация
3000334@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0003-2959-6509>
SPIN-код: 9583-5511

* Ответственный автор

История статьи:

Reg. № 187/2020
Получена 03.04.2020
Получена в
доработанном виде
25.04.2020
Одобрена 15.05.2020
Доступна онлайн
12.02.2021

УДК 330.34

JEL: H26, R31

Ключевые слова:

налог на доход,

Аннотация

Предмет. Нелегальная аренда жилья – один из секторов теневой экономики Российской Федерации, который наносит существенный вред бюджетам регионов из-за недополученных налогов от данного вида деятельности.

Цели. Обзор рынка аренды жилья и существующих мер борьбы с незаконным видом деятельности в данной сфере, а также формулирование конкретных мероприятий, которые помогут перевести данную сферу в легальную плоскость, увеличив тем самым поступление налогов в бюджеты регионов.

Методология. В работе использованы общенаучные и частные научные методы, в том числе анализ и синтез, аналогия, сравнение, гипотетический метод.

Результаты. Исследована статистика нелегального рынка аренды жилья, проанализирована ответственность за данный вид деятельности, выявлены плюсы и минусы при бездоговорных отношениях, как для арендодателей, так и для арендаторов. Рассмотрены существующие на сегодняшний день меры борьбы с данным сектором теневой экономики.

Выводы. Одной из основных проблем рынка недвижимости на сегодняшний день является нелегальная аренда жилых помещений. Можно с уверенностью сказать, что люди предпочитают не платить налоги за аренду жилья, так как государство не располагает эффективными методами отслеживания правонарушителей, а предполагаемые законопроекты и инструменты не нацелены на улучшения положения для арендодателей. Чтобы хоть как-то вывести из

аренда жилья, теневой сектор экономики, арендодатель, легализация доходов, арендатор	тени этот бизнес, государство должно задуматься над мерами, которые бы поощряли легальную регистрацию доходов арендодателей и дальнейшую уплату налогов, а не меры, которые будут связаны с тотальным контролем. Для того чтобы вывести из тени арендодателей квартир, правительству предстоит серьезно пересмотреть систему налогообложения.
---	---

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2020

Для цитирования: Дадалко В.А., Кузнецов Д.А. Нелегальная аренда жилья как сектор теневой экономики // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2021. – Т. 17, № 2. – С. 258 – 273.

<https://doi.org/10.24891/ni.17.2.258>

В настоящее время одной из актуальных проблем рынка недвижимости является нелегальная аренда жилых помещений. Данный вид деятельности (сдача квартир в аренду без уплаты налогов) относится к отраслям теневой экономики и занимает примерно 50% среди всех теневых отраслей [1]. Сдача в наем недвижимости приносит арендодателям стабильный доход, который зачастую остается в теневом, или неформальном, секторе экономики и не подвергается налогообложению [2]. Только в Москве ежегодно бюджет недополучает от 4 до 5 млрд руб. налогов из-за того, что почти весь рынок аренды жилья находится в тени¹. Проводимые государственными органами мероприятия по пресечению данного вида деятельности оказываются малоэффективными. Все это указывает на актуальность данной проблемы.

Цель настоящей статьи – обзор рынка аренды жилья и существующих мер борьбы с незаконным видом деятельности в данной сфере, а также формулирование конкретных мероприятий, которые помогут перевести ее в легальную плоскость, увеличив тем самым поступление налогов в бюджеты регионов.

Рынок аренды жилья на сегодняшний день достаточно широк. Так, из 26 млн семей, нуждающихся в жилье, 6,9 млн готовы арендовать жилье, из них 4,7 млн рассматривают аренду как долговременное решение. У 2,7 млн семей имеется потенциальный спрос на долгосрочную (институциональную) аренду у юридических лиц, а около 3,8 млн семей в настоящее время арендуют жилье на рыночных условиях. Этот рынок находится в «серой» зоне экономики, права арендаторов и арендодателей при этом не защищены². Многие собственники рассматривают сдачу жилья в аренду как дополнительный доход, а у некоторых он является

¹ Рынок аренды жилья выводят из тени.

URL: https://finance.rambler.ru/money/39081579-rynok-arendy-zhilya-vyvodyat-iz-teni/?utm_medium=read_more&utm_source=copypink&utm_content=finance_media&updated

единственным источником дохода. Так, например, только в Москве сдача однокомнатной квартиры в аренду приносит своему владельцу в среднем ежемесячно доход около 33 тыс. рублей, что составляет около 6% от стоимости самой квартиры (табл. 1).

Доля же стоимости аренды однокомнатной квартиры от средней заработной платы в 2017 г. по России составляла 38% (табл. 2), хотя следует отметить, что этот показатель, начиная с 2006 г., снижался, но не за счет уменьшения стоимости аренды жилья, а за счет увеличения средней заработной платы россиян³.

Из сказанного можно сделать вывод, что сдача жилья в аренду приносит значительную прибыль арендодателям, однако только малая часть физических лиц занимаются этой деятельностью официально [3]. Сдача в аренду недвижимости относится к одной из наиболее скрытых сфер экономики [2]. По большей части рынок арендного жилья в Российской Федерации представлен «теневым» сегментом [4]. По данным статистики, только 1/5 часть владельцев оформляет договор с арендатором и соблюдает все условия сдачи жилья в аренду [5]. При этом такого понятия, как «незаконная сдача квартиры» не существует, поскольку собственник имеет полное право распоряжаться принадлежащим ему жильем по своему усмотрению: подарить, продать или сдать в аренду. Все эти действия допустимы и законны. Таким образом, нелегальная сдача в аренду жилья – это сдача в аренду без заключения договора и уплаты налога на полученные доходы.

Незаконный характер носят действия собственника жилого помещения в том случае, если он получает доход от сдачи квартиры в наем и не декларирует его, а также не выплачивает в бюджет налоги, установленные законом. В 2018 г. Росстат проанализировал рынок аренды недвижимости и представил правительству любопытные выводы: почти половина всех сделок по аренде недвижимости в нашей стране проводится нелегально, то есть в обход налоговой службы⁴.

На сегодняшний день существует определенная закономерность: собственники жилого фонда элит-класса, стоимость аренды которого достаточно высока, легализуют и оформляют свою деятельность как предпринимательскую, и при этом исправно платят налоги и прочие

² Развитие рынков ипотеки и жилищного строительства в 2000–2017 гг.
URL: https://дом.рф/wp-content/uploads/2016/04/AHML_17-let_2017.12.11.pdf

³ Рынок труда, занятость и заработная плата / Федеральная служба государственной статистики.
URL: https://gks.ru/labor_market_employment_salaries

⁴ Новая методика выявления тех, кто сдает квартиры в аренду: что предложил Минфин России.
URL: https://finance.rambler.ru/realty/41282245/utm_content=finance_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink

установленные платежи. В отличие от них, собственники квартир, относящихся к эконом-классу, всячески скрывают свою деятельность и пытаются минимизировать свои доходы. По статистическим данным, в России более 80% всех сделок по сдаче в аренду жилья эконом-класса совершаются нелегально [4]. Это объясняется тем, что арендаторами жилья этого класса обычно являются малообеспеченные люди, для которых заключение договоров с агентствами зачастую является невыгодным: трудовые мигранты из бывших союзных республик, жители регионов России, приезжающие в крупные города в поисках заработков, а также местные жители, которых жизненные обстоятельства заставляют искать новое жилье [6].

В настоящее время для того, чтобы сдача собственником жилья в аренду считалась легальной, необходимо выполнение ряда условий [7].

1. Арендодатели должны платить налог в размере 13% от своего дохода. Если арендатором является иностранный гражданин, то ставка налога возрастает до 30%.

2. С 1 января 2019 г. у жителей Москвы и Московской области, Республики Татарстан и Калужской области появилась возможность регистрироваться в качестве самозанятых граждан и платить налог на доход в размере 4% (вместо 13%).

3. Сдавать квартиру, не уплачивая налоги, возможно лишь по договору безвозмездного пользования жильем⁵.

4. Индивидуальные предприниматели имеют три варианта на выбор: выплачивать 6% от дохода от сдачи жилья в аренду; 15% от дохода за вычетом расходов на содержание жилья; приобрести патент на сдачу жилья в аренду. Патент оплачивается единовременно по ставке 6% от предполагаемых доходов на определенный срок, то есть получается фиксированная сумма. Патент также освобождает от дальнейших уплаты налогов и предоставления налоговых деклараций⁶.

5. Декларация должна быть представлена не позднее 30 апреля года, следующего за годом получения дохода от аренды имущества, а заплатить налог нужно не позднее 15 июля.

⁵ Налог за сдачу квартиры в аренду (наем).

URL: <http://kvartirniy-expert.ru/prava-na-kvartiru/najm-ili-arenda/nalog-za-sdachu>

⁶ Гаврисенко А.А. Налогообложение индивидуальных предпринимателей при сдаче в аренду недвижимого имущества: материалы международной научно-практической конференции «Современные наукоемкие инновационные технологии». Уфа: Аэтерна, 2019. 221 с.

При несоблюдении перечисленных условий предусмотрена как уголовная, так и административная ответственность. Разграничение ответственности зависит от суммы неуплаченного налога [8].

Административная ответственность за неуплату налога и непредставление налоговой декларации обозначена в Налоговом кодексе Российской Федерации, отдельно предусмотрена ответственность за непредставление декларации и за неуплату или неполную уплату налогов:

– по ст. 122 НК РФ:

- штраф в размере 20% от неуплаченной суммы налога;
 - при умышленном уклонении от уплаты налога размер взыскания – 40%;
- за непредставление налоговой декларации предусмотрен штраф в размере 5% от неуплаченных сумм налога за каждый просроченный месяц (но не меньше 1 000 руб. и не более 30% от суммы полученного дохода);
- пеня за каждый день просрочки составляет 1/300 от ключевой ставки ЦРБ;
- при повторном нарушении штраф увеличивается вдвое.

Кроме этого, к физическому лицу за противодействие законным требованиям должностных лиц налогового органа по обязательности представления налоговой декларации на доходы физических лиц по форме 3-НДФЛ может быть применена административная ответственность по ч. 1 ст. 19.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Если же размер налогов за три финансовых года превысил более 900 тыс. руб., а неуплаченные налоги на доход от сдачи квартиры в аренду превышают 10% от всех налогов собственника, то в этом случае наступает уголовная ответственность, предусмотренная ст. 198 УК РФ⁷:

- штраф в размере 100–300 тыс. руб.;
- принудительные работы на срок до 1 года;
- лишение свободы на срок до 6 мес.;
- лишение свободы на срок до 12 мес.

⁷ Уголовный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 04.11.2019).
URL: https://consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_10699/e270bffc924c8d102ca5740e5b8c405a451734a8

Однако если арендодатель не зарегистрирован как индивидуальный предприниматель и не уплачивает налоги в срок – привлечь его к ответственности могут также по ст. 171 Уголовного кодекса за незаконное предпринимательство. Согласно ст. 171 УК РФ, к собственнику могут быть применены:

- штраф в размере до 300 тыс. руб. или в размере заработной платы, либо любого стороннего дохода за общий срок до двух лет;
- обязательные работы на срок до 480 ч;
- арест на срок до 6 мес.

При этом, несмотря на наличие ответственности, большая часть арендодателей занимаются нелегальной деятельностью по получению доходов. Бездоговорные отношения между арендодателем и арендатором имеют свои плюсы и минусы (*табл. 3*).

Естественно, самым большим стимулом для незаконной сдачи жилья для собственников квартир является экономический фактор – неуплата налогов. Для выявления нарушений по данному виду деятельности налоговой службе предоставлены достаточно широкие полномочия. В отношении граждан налоговая служба вправе проводить выездные и камеральные проверки. Для выявления фактов «серой» сдачи квартир налоговикам помогают Федеральная миграционная служба и Федеральная регистрационная служба. Каждый иностранец, легально прибывший в Россию, должен обязан подать в территориальный орган ФМС России заявление о регистрации по месту своего пребывания. Если речь идет о съемной квартире, то зарегистрироваться в этой квартире. Из данных ФМС налоговики узнают, по каким адресам проживают иностранцы. В свою очередь, при помощи ФРС можно получить данные о лицах, имеющих в собственности несколько квартир. Самым же частым явлением установления факта незаконной сдачи в аренду жилья являются жалобы соседей, по которым проводятся проверки участковыми. Также косвенным признаком неправомерных действий собственников жилья для налогового инспектора могут послужить данные банков о ежемесячных равнозначных платежах, приходящих на счет клиента⁸.

Еще одним источником получения информации об объектах недвижимости, сдающихся в наем, являются суды. Нередко люди в судебных спорах предоставляют договоры найма на квартиру, доказывают, что они понесли некие расходы или, например, при споре нанимателя и наймодателя данный договор предоставляется в суд для выяснения

⁸ Как налоговики «работают» с теми, кто сдает квартиры в аренду.
URL: <https://audit-it.ru/articles/account/tax/a38/103852.html>

отношений между двумя сторонами. Эти договоры, как правило, обязательно попадают в налоговую службу в связи с взаимодействием (хоть и слабым) государственных органов⁹. На сегодняшний день налоговые инспекторы в основном действуют на удачу. Именно поэтому на сегодняшний день нет наиболее эффективных методов борьбы с «серой» арендой жилья, но есть определенные инструменты, которые государство пытается разработать.

Так, еще в январе 2013 г. на заседании Правительства РФ В.В. Путин заявил, что в России необходимо развивать легальный рынок съемного жилья. Тогда же российским правительством было запланировано субсидирование строительства и эксплуатации доходных домов. Под доходным домом следует понимать жилое здание, разделенное на отдельные квартиры или помещения и предназначенное для сдачи в аренду [9]. Правительством РФ прорабатывалась Программа развития рынка доступного наемного жилья в нашей стране, в которой было предложено до 2020 г. ввести 5 млн м² общей площади в наемных домах социального использования [5]. Уже в марте 2017 г. агентство ипотечного жилищного кредитования ввело в эксплуатацию в столице первый доходный дом¹⁰. Однако доходные дома станут эффективной мерой борьбы с незаконной сдачей в аренду жилья только в том случае, если ежемесячная стоимость аренды квартир в них будет на порядок ниже, чем у физических лиц (собственников).

Другим методом выведения из тени платежей за аренду жилья является законопроект, который готовит Минэкономразвития России, обязывающий всех собственников арендуемых квартир получать специальные идентификаторы. Этот номер должен быть указан на каждом объявлении о сдаче квартиры во всех системах бронирования. Таким образом, у владельца квартиры или дома не получится публично разместить объявление в Интернете на какой-либо из площадок бронирования или сдачи недвижимости, если там не будет указан идентификатор. Номер будут выдавать либо квартире/дому, либо владельцу. За объявления без такого номера станут штрафовать и собственника, и площадку-агрегатор. Но какое ведомство возьмет на себя данную функцию, пока неизвестно. Впрочем, и этот метод имеет свой недостаток – физическую невозможность проверки

⁹ Как налоговая узнает, что вы сдаете квартиру и не платите налоги.
URL: <https://9111.ru/questions/77777777379239/>

¹⁰ Агентство ипотечного жилищного кредитования запускает первый доходный дом в столице / Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москвы.
URL: <https://stroi.mos.ru/articles/snimat-zhil-ie-u-ghosudarstva?from=c>

расклеенных объявлениях на подъездах и столбах. Для этого просто не хватит проверяющих¹¹.

В 2018 г. Минфин России предложил¹² для вывода аренды недвижимости «из тени» следующие меры:

- 1) привлечь к решению данной проблемы управляющие организации, которые располагают наиболее достоверной информацией о том, кто проживает в каждой квартире и на каких основаниях;
- 2) ввести материальные стимулы для управляющих компаний, чтобы они активнее участвовали в выявлении нелегальной аренды квартир. В частности, систему грантов для компаний, наиболее отличившихся в деле борьбы против теневых арендодателей. Механизм поощрения простой: с выведенной из тени аренды собственники начинают отчислять налоги, часть которых поступает в местный бюджет;
- 3) развитие системы «горячих телефонных линий», по которым граждане могут оперативно сообщить о том, что соседская квартира или загородный дом сдаются в аренду. А если Минфин России предложит еще и материальные стимулы для граждан, то этот метод станет наиболее действенным;
- 4) проведение рейдов по квартирам, которые, согласно поступившей информации, сдаются в аренду неофициально. Для этого сформируют специальные комиссии с обязательным участием представителей налоговой службы.

Помимо государственных органов на помощь налоговым органам пришли московские программисты, которые разработали систему выявления нелегальной аренды квартир с помощью анализа Big Data (так называемых «больших данных»). Власти Москвы уже используют данный механизм в аналитических целях, но для того, чтобы привлечь к ответственности уклоняющихся от уплаты налогов, необходимо внести изменения в законодательство¹³.

¹¹ Вот как заставят платить налог с каждой квартиры под аренду.

URL: <https://zen.yandex.ru/media/klerk/vot-kak-zastaviat-platit-nalog-s-kajdoi-kvartiry-pod-arendu-5cf4dd44df592300ae626ed7/>

¹² Новая методика выявления тех, кто сдает квартиры в аренду: что предложил Минфин России.

URL: https://finance.rambler.ru/realty/41282245/utm_content=finance_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink

¹³ В Москве нашли способ бороться с нелегальной арендой квартир.

URL: <https://zeln.ru/obshchestvo/83269-v-moskve-nashli-sposob-borotsya-s-nelegalnoy-arendoy-kvartir.html>

Бороться с незаконной арендой жилья лучше, конечно, не кнутом, а пряником. Такими «пряниками» бы могли стать:

- 1) налоговые преференции для арендодателей, например зачет налога с аренды в счет уплаты рыночного налога на недвижимость (или наоборот);
- 2) налоговые преференции для арендаторов – предоставление налогового вычета за аренду квартиры;
- 3) снижение налоговой ставки с 13% на меньшую.

Все сказанное дает нам возможность сделать следующие выводы.

1. Одной из основных проблем рынка недвижимости на сегодняшний день является нелегальная аренда жилых помещений.

2. Можно с уверенностью сказать, что люди предпочитают не платить налоги за аренду жилья, так как государство не располагает эффективными методами отслеживания правонарушителей, а предполагаемые законопроекты и инструменты не нацелены на улучшение положения для арендодателей.

3. В данном случае для того, чтобы хоть как-то вывести из тени этот бизнес, государство должно задуматься над мерами, которые бы поощряли легальную регистрацию доходов арендодателей и дальнейшую уплату налогов.

4. Для того чтобы вывести из тени арендодателей квартир, правительству предстоит серьезно пересмотреть систему налогообложения.

5. Существенной мерой для вывода незаконной аренды жилья из тени могли бы стать налоговые преференции со стороны государства – как для арендодателей, так и для арендаторов.

Таблица 1**Средняя цена найма и доходности однокомнатных квартир в Москве в 2010–2018 гг.****Table 1****The average rental price and profitability of one-room apartments in Moscow, 2010–2018**

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Средняя цена квартиры, млн руб.	5,48	6,21	6,68	6,75	7,24	7,21	6,77	6,62	6,72
Средняя ставка аренды, тыс. руб.	31,5	33,4	34,9	35,7	35,5	32,8	32,3	33,1	33,4
Средняя доходность от сдачи, %	6,9	6,45	6,27	6,35	5,88	5,46	5,73	6	5,96

Источник: данные агентства ЦИАН*Source:* CIAN Real Estate Agency data**Таблица 2****Динамика стоимости аренды жилья в России в 2006–2017 гг., тыс. руб.****Table 2****Trends in the rental price for residential premises in Russia, 2006–2017, thousand RUB**

Показатель	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Доля стоимости аренды однокомнатной квартиры от средней заработной платы по России, %	58	53	52	56	50	50
Средняя заработная плата россиянина, тыс. руб.	10,63	13,59	17,29	18,64	20,95	23,38

Продолжение таблицы

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Доля стоимости аренды однокомнатной квартиры от средней заработной платы по России, %	49	46	48	48	43	38
Средняя заработная плата россиянина, тыс. руб.	26,63	29,8	32,5	34,03	36,7	39,17

Источник: Федеральная служба государственной статистики*Source:* Federal State Statistics Service

Таблица 3**Преимущества и недостатки нелегальной аренды жилья****Table 3****Pros and cons of illegal renting of residential premises**

Участник сделки	Преимущества	Недостатки
Арендодатель	1. Уклонение от налогов. 2. Простая процедура оформления сделки сдачи аренды жилья без оформления каких-либо документов. 3. Возможность в любой момент выселить арендатора	1. Возможная порча имущества. 2. Проблемы с законом, а именно – возможная административная и уголовная ответственность. 3. Возможные неучтенные расходы в виде телефонных и коммунальных счетов. 4. Возможные просрочки внесения арендной платы, при этом взыскать сумму задолженности и неустойку по закону не получится. 5. При любых спорных моментах или конфликтах обращение в полицию невозможно
Арендатор	1. Возможное нецелевое использование арендного жилья. 2. Возможность заселения незарегистрированных мигрантов или большего количества проживающих. 3. Простая процедура оформления сделки найма жилья без оформления каких-либо документов	1. Риск выселения из помещения в любой момент. 2. Цена за аренду может меняться. 3. При обнаружении нелегального найма квартиры нужно будет заплатить штраф в размере 2 000–3 000 руб. В случае отсутствия прописки на территории Москвы или Санкт-Петербурга – от 3 000 до 5 000 руб. 4. При отсутствии договора арендодатель может подселить в квартиру третье лицо. 5. Арендодатель может изменить устные договоренности по аренде. 6. Арендодатель может привлечь арендатора к ответственности по ст. 139 УК РФ (Нарушение неприкосновенности жилища), если будет вынужден обратиться в полицию

Источник: авторская разработка*Source:* Authoring

Список литературы

1. *Перевезенцева Е.В.* Теневой рынок труда России: оценка масштаба и сферы распространения // Вестник Московского университета МВД России. 2019. № 4. С. 253–256.
URL: <https://doi.org/10.24411/2073-0454-2019-10234>
2. *Королёва Л.П.* Налогообложение вмененных доходов от сдачи в аренду недвижимости против теневизации и имущественного неравенства // Финансы: теория и практика. 2017. Т. 21. Вып. 4. С. 138–149.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nalogooblozhenievmenennyh-dohodov-ot-sdachi-v-arendu-nedvizhimosti-protiv-tenevizatsii-i-imuschestvennogo-neravenstva/viewer>
3. *Придвижкин С.В., Шилиманов М.Н., Ильюшин А.А.* Обеспечение жильем молодой семьи: аренда или ипотека // Дискуссия. 2018. Вып. 3. С. 55–62.
URL: cyberleninka.ru/article/n/obespechenie-zhiliem-molodoy-semi-arenda-ili-ipoteka
4. *Гареев И.Ф., Матвеева Е.С., Шастина Е.С.* Арендное жилье как объект исследования: дифференциация авторов и эволюция проблематики // Российское предпринимательство. 2016. Т. 17. № 21. С. 3049–3060.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/arendnoe-zhilie-kak-obekt-issledovaniya-differentsiatsiya-avtorov-i-evolyutsiya-problematiki/viewer>
5. *Феоктистов А.В., Карамышева Ю.В.* Нелегальная аренда жилых помещений: проблема развития и перспективы устранения // Электронный научный журнал «Наука. Общество. Государство». 2015. № 1. С. 1–10.
URL: https://esj.pnzgu.ru/files/esj.pnzgu.ru/feoktistov_av_karamysheva_yuv_15_1_12.pdf
6. *Ноздрина Н.Н., Шнейдерман И.М.* Современные проблемы развития арендного жилья // Народонаселение. 2016. № 4. С. 94–103.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennye-problemy-razvitiya-arendnogo-zhilya/viewer>
7. *Мишина Е.Б.* Проблемы налогообложения доходов физических лиц от сдачи имущества в аренду // Инновационное развитие экономики. 2016. № 3-2. С. 184–187.
8. *Дрогунова Д.Н.* Инструменты государственного финансового контроля в налоговой сфере Российской Федерации // Экономика и бизнес: теория и практика. 2019. № 10-1. С. 109–112.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/instrumenty-gosudarstvennogo-finansovogo-kontrolya-v-nalogovoy-sfere-rossiyskoy-federatsii/viewer>

9. Гареев И.Ф., Мустафина Л.Р. Рынок арендного жилья: опыт развития, текущие вопросы и перспективы // Российское предпринимательство. 2016. Т. 17. № 21. С. 2931–2938.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-arendnogo-zhilya-opyt-razvitiya-tekuschie-voprosy-i-perspektivy/viewer>

Информация о конфликте интересов

Мы, авторы данной статьи, со всей ответственностью заявляем о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

pISSN 2073-2872
eISSN 2311-875X

Threats and Security

ILLEGAL RENTING OF RESIDENTIAL PROPERTY AS A SECTOR OF THE INFORMAL ECONOMY

Vasilii A. DADALKO ^{a,*}, Denis A. KUZNETSOV ^b

^a Financial University under Government of Russian Federation,
Moscow, Russian Federation
antikrizis1@bk.ru
<https://orcid.org/0000-0001-5436-3286>

^b Financial University under Government of Russian Federation,
Moscow, Russian Federation
3000334@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0003-2959-6509>

* Corresponding author

Article history:

Article No. 187/2020
Received 3 April 2020
Received in revised
form 25 April 2020
Accepted 15 May 2020
Available online
12 February 2021

JEL classification:

H26, R31

Keywords: income
tax, residential rent,
informal economy,
tenant,
money laundering,
lessee

Abstract

Subject. Illegal renting of housing is a sector of the informal economy in the Russian Federation, which significantly damages regional budgets due to underpaid taxes from the activity.

Objectives. I review the residential rent market and existing measures to counteract illegal instances. I also formulate what specifically may be done to legalize the activity, thus increasing fiscal revenue of regions.

Methods. The study relies upon general and partial methods of research, such as analysis and synthesis, analogy, comparison, hypothesizing.

Results. The study focuses on the statistics of the illegal renting of housing, analyzes the liability for the activity, identifies pros and cons for tenants and lessees in case of uncontracted relationships. I examine existing measures counteracting the sector of the informal economy.

Conclusions and Relevance. Illegal renting of houses, among other thing, challenges the real estate market today. Certainly, people prefer to pay rental taxes, since the State does not have effective methods to trace wrongdoers, while respective bills and mechanisms are not intended to improve the position of tenants. To bring this informal sector to the legal ground, the government should contemplate what may be done to incentivize the registration of tenants' income and further tax payments, rather than total control measures. To legalize the activity of tenants, the government should seriously revise the respective taxation treatment.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2020

Please cite this article as: Dadalko V.A., Kuznetsov D.A. Illegal Renting of Residential Property as a Sector of the Informal Economy. *National Interests: Priorities and Security*, 2021, vol. 17, iss. 2, pp. 258–273.
<https://doi.org/10.24891/ni.17.2.258>

References

1. Perevezentseva E.V. [The shadow labor market of Russia: Assessment of the scale and scope of distribution]. *Vestnik Moskovskogo universiteta MVD Rossii = Bulletin of the Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia*, 2019, no. 4, pp. 253–256. (In Russ.)
URL: <https://doi.org/10.24411/2073-0454-2019-10234>
2. Koroleva L.P. [The Taxation of Imputed Income from Real Estate Leasing to Prevent the Shadowing and Property Inequality]. *Finansy: teoriya i praktika = Finance: Theory and Practice*, 2017, vol. 21, iss. 4, pp. 138–149.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nalogooblozhenievmenennyh-dohodov-ot-sdachi-v-arendu-nedvizhimosti-protiv-tenevizatsii-i-imuschestvennogo-neravenstva/viewer> (In Russ.)
3. Pridvizhkin S.V., Shilimanov M.N., Il'yushin A.A. [Providing dwelling for young family: Rent or mortgage]. *Diskussiya = Discussion*, 2018, iss. 3, pp. 55–62. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obespechenie-zhiliem-molodoy-semi-arenda-ili-ipoteka> (In Russ.)
4. Gareev I.F., Matveeva E.S., Shastina E.S. [Rental housing as a research object: Differentiation of authors and evolution of the range of problems]. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo = Russian Journal of Entrepreneurship*, 2016, vol. 17, no. 21, pp. 3049–3060.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/arendnoe-zhilie-kak-obekt-issledovaniya-differentsiatsiya-avtorov-i-evolyutsiya-problematiki/viewer> (In Russ.)
5. Feoktistov A.V., Karamysheva Yu.V. [Illegal residential leases: A problem of development and prospects of elimination]. *Elektronnyi nauchnyi zhurnal Nauka. Obshchestvo. Gosudarstvo*, 2015, no. 1, pp. 1–10. (In Russ.)
URL: https://esj.pnzgu.ru/files/esj.pnzgu.ru/feoktistov_av_karamysheva_yuv_15_1_12.pdf
6. Nozdrina N.N., Shneiderman I.M. [Modern problems of rental housing development]. *Narodonaselenie = Population*, 2016, no. 4, pp. 94–103.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennye-problemy-razvitiya-arendnogo-zhilya/viewer> (In Russ.)
7. Mishina E.B. [Issues of charging taxes on personal income from residential rent]. *Innovatsionnoe razvitie ekonomiki = Innovative Development of Economy*, 2016, no. 3-2, pp. 184–187. (In Russ.)
8. Drogunova D.N. [Instruments of State financial control in the tax sphere of the Russian Federation]. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika = Economy and Business: Theory and Practice*, 2019, no. 10-1, pp. 109–112.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/instrumenty-gosudarstvennogo->

finansovogo-kontrolya-v-nalogovoy-sfere-rossiyskoy-federatsii/viewer
(In Russ.)

9. Gareev I.F., Mustafina L.R. [Rental housing: Development experience, current issues and prospects]. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo = Russian Journal of Entrepreneurship*, 2016, vol. 17, no. 21, pp. 2931–2938.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-arendnogo-zhilya-opyt-razvitiya-tekuschie-voprosy-i-perspektivy/viewer> (In Russ.)

Conflict-of-interest notification

We, the authors of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.