

**Аналіз**  
**регуляторного впливу до проекту рішення Баштанської міської ради**  
**«Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного**  
**квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб**  
**на території м. Баштанка на 2016 рік»**

Цей документ розроблено на виконання Закону України «Про засади державної регуляторної політики в сфері господарської діяльності» і містить в собі обґрунтування необхідності державного регулювання шляхом прийняття регуляторного акту – рішення Баштанської міської ради «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території м. Баштанка на 2016 рік».

**1. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання**

Статтею 170 Податкового кодексу України встановлено, що об'єкт оподаткування доходу від надання в оренду об'єктів нерухомості визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу за повний чи не повний місяць оренди. Мінімальна сума орендного платежу визначається за методикою, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.10 №1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб».

Відповідно до цієї Методики, органи місцевого самоврядування на території яких розміщене нерухоме майно, що здається в оренду, визначають мінімальну вартість одного квадратного метра, виходячи із середньої вартості одного квадратного метра новозбудованого об'єкта, коефіцієнту окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта та його місцезнаходження.

Органам місцевого самоврядування рекомендується визначати мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна за такою формулою:

$$P = \frac{P_n}{K \times 12} * M * \Phi$$

де P - мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна у гривнях;

$P_n$  - середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта відповідно до прогнозних середньорічних показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на відповідний рік, які затверджуються наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.10.2015р. №273 складає 7413грн.;

K - коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта на території органа місцевого

самоврядування (від 5 до 100 років). На території Баштанської міської ради коефіцієнт визначено 50 років;

М - місцезнаходження об'єкта нерухомого майна. У разі розміщення такого об'єкта у центральній зоні міста зазначений коефіцієнт дорівнює 2, близько від центру - 1,5, далеко від центру - 1;

Ф - вид функціонального використання об'єкта нерухомого майна. У разі використання такого об'єкта для провадження виробничої діяльності зазначений коефіцієнт дорівнює 2, іншої комерційної діяльності - 3, некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб, - 1.

Відповідно до п. 6 Постанови КМУ «Про затвердження методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», якщо орган місцевого самоврядування не визначив мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метру загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднив її у спосіб найбільш доступний для жителів територіальної громади, до початку звітнього податкового року, об'єкт обкладення податком з доходів фізичних осіб визначається орендарем (крім орендарів – фізичних осіб, які не є суб'єктами підприємницької діяльності) виходячи з передбаченого в договорі оренди розміру орендної плати.

З огляду на вищевикладене, вирішення окресленої проблеми неможливе за допомогою ринкових механізмів або чинних регуляторних актів, а потребує правового врегулювання органами місцевого самоврядування.

Затвердження міською радою зазначеного показника забезпечить надходження до місцевого бюджету додаткових коштів – податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

## ***2. Цілі державного регулювання***

Основною метою державного регулювання є: врегулювання питання, щодо визначення мінімальних обсягів доходів при наданні в оренду нерухомого майна фізичних осіб, що підлягають оподаткуванню податком на доходи фізичних осіб відповідно до норм Податкового кодексу України.

## ***3. Визначення та оцінка усіх прийнятих альтернативних способів досягнення встановлених цілей***

Прийняття даного регуляторного акту створить необхідну правову основу в сфері легалізації доходів та оподаткування, і забезпечить виконання вимоги статті 170.1.2 Податкового кодексу.

## ***4. Механізм та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми***

Вирішення проблеми розв'язується шляхом прийняття пропонованого проекту рішення міської ради, який враховує діючу величину опосередкованої вартості одного квадратного метра житла в області та коефіцієнти функціонального використання та місцезнаходження об'єкта нерухомості, що передається в оренду.

## ***5. Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акта***

У разі прийняття запропонованого регуляторного акта міською радою будуть реалізовані повноваження, передбачені Податковим кодексом та Законом

України «Про місцеве самоврядування в Україні», забезпечена прозорість місцевої політики в сфері оподаткування, прогнозованість результатів від подальшої господарської діяльності суб'єктів господарювання, участь громадян міста в утриманні та розвитку міської інфраструктури.

Державний контроль за додержанням вимог акта здійснюється відповідно до повноважень наданих Податковим кодексом України органам державної податкової служби.

Найбільш значний вплив зовнішніх факторів на дію даного регуляторного акта можливий при виникненні змін у чинному законодавстві.

#### ***6. Очікувані результати від прийняття регуляторного акта.***

У сфері інтересів територіальної громади - збільшення надходжень до місцевого бюджету; врахування ситуації на ринку нерухомості; нормативно-правове врегулювання даного питання на місцевому рівні.

У сфері інтересів суб'єктів господарювання – легалізація діяльності, усунення конфліктів з контролюючими органами.

У сфері інтересів держави – стабільність соціально-економічного розвитку у містах; забезпечення надходжень до місцевих бюджетів, що сприятиме виконанню місцевих програм в галузі житлово-комунального господарства та контроль за правильністю нарахування і сплати податку з доходів фізичних осіб – громадянами. Реалізація запропонованого проекту не потребує додаткових матеріальних чи фінансових витрат.

#### ***7. Обґрунтування строку дії регуляторного акта***

Термін дії запропонованого регуляторного акта один рік, із можливістю внесення до нього змін та його відміни у разі зміни чинного законодавства чи в інших необхідних випадках.

#### ***8. Показники результативності регуляторного акта***

Показники результативності зазначеного рішення – статистичні показники, пов'язані з дією акту, а саме:

- кількість платників (суб'єктів господарювання) на яких поширюється дія акта;

- сума сплаченого ними податку на доходи фізичних осіб.

#### ***9. Заходи за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта***

Базове відстеження результативності рішення Баштанської міської ради здійснюватиметься через рік з дня набрання чинності цим актом, але не пізніше дня, з якого починаються заходи щодо проведення повторного відстеження результативності.

Пропозиції та зауваження щодо положень даного проекту регуляторного акту просимо надсилати у паперовому вигляді на ім'я Баштанського міського голови протягом 30 календарних днів з дня опублікування, за адресою: вул. Баштанської республіки, 38, м. Баштанка, Миколаївська область, 56101.

Довідки отримувати за телефоном: 2-76-59.