**УВАГА!**

**На публічне обговорення (оприлюднення) виноситься проект рішення міської ради «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб» та аналіз його регуляторного впливу на розвиток територіальної громади та бізнес-середовище. Зауваження та пропозиції будуть прийматись від громадян, суб’єктів господарювання, їх об’єднань, наукових установ та консультативно-дорадчих органів у здійсненні державної регуляторної політики протягом місяця (крім вихідних та святкових днів) за адресою 92600, м. Сватове, пл. 50-річчя Перемоги, 36, на електронні адреси виконкому міської ради** [**vlada@svatovo.ws**](mailto:vlada@svatovo.ws) **.**

**СВАТІВСЬКА МІСЬКА РАДА**

СЬОМОГО СКЛИКАННЯ

СІМНАДЦЯТОЇ СЕСІЯ

**РІШЕННЯ**

від 7 листопада 2017 р. м. Сватове № 17/ \_\_\_

***«Про визначення мінімальної вартості місячної***

***оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого***

***майна фізичних осіб»***

Відповідно до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України, статті 95 Житлового кодексу Української РСР, постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 N 1253 "Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб", з метою запобігання ухиленню від оподаткування фізичними особами, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду, керуючись ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,

***Сватівська міська рада***

**ВИРІШИЛА:**

1. Визначити мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб (додаток 1).
2. Встановити додаткові коефіцієнти, які застосовуються під час визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб:
   1. Додатковий коефіцієнт функціонального використання об'єкта нерухомого майна за такою класифікацією:

- для провадження виробничої діяльності - 2;

- для провадження іншої комерційної діяльності - 3;

- для провадження некомерційної діяльності, у тому числі, для проживання фізичних осіб, - 1.

1. Встановити мінімальний розмір плати за користування житловим приміщенням за договором піднайму у розмірі 8,29 грн. (з ПДВ) за 1 кв. метр, з урахуванням статті 95 Житлового кодексу Української РСР.
2. Це рішення набуває чинності після його офіційного оприлюднення.
3. Рекомендувати Сватівській ОДПІ ГУ ДФС у Луганській області надавати роз'яснення з питань застосування цього рішення.
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Сватівської міської ради з питань власності.
5. Додаток 1 вважати невід'ємною частиною даного рішення.
6. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну депутатську комісію з питань бюджету, соціально – економічного розвитку, промисловості, підприємництва та регуляторної політики.

**Сватівський міський голова Є.В.Рибалко**

Додаток 1

до рішення 17 сесії Сватівської

міської ради від 07.11.2017р. № 17/

**Визначення мінімальної вартості місячної оренди**

**1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб**

1. Мінімальна вартість місячної оренди 1 м² загальної площі нерухомого майна фізичних осіб обчислюється щорічно в залежності від зміни середньої вартості 1 м² новозбудованого об’єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості, згідно з відповідним Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

2. Мінімальна вартість місячної оренди 1 м² загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», визначається за формулою:



де Р – мінімальна вартість місячної оренди 1 м² загальної площі нерухомого майна у гривнях;

Рн – середня вартість 1 м² новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, що обчислюється залежно від ринкової вартості (з урахуванням ПДВ) у гривнях;

Рн = 9952 грн. – прогнозний середньорічний показник опосередкованої вартості спорудження житла в Луганській області, розрахований станом на 01.04.2017р., затверджений Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 03.05.2017р. № 102 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України»;

К – коефіцієнт окупності об'єкта в разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку його експлуатації (від 5 до 100 років).

Середній строк експлуатації будівель у м. Сватове, згідно з Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30 вересня 1998 року № 215 «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання» та Державними будівельними нормами України В.1.2-14-2009 становить для житлових будівель – 100 років, нежитлових будівель, у тому числі громадських – 100 років, виробничих, складських – 60 років.

3. Установлюється такий розмір мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна:

житлові будівлі: 8,29 грн/м² (9952 грн. / (100 років х 12 місяців);

нежитлові будівлі:

* громадські будівлі: 8,29 грн/м² (9952 грн. / (100 років х 12 місяців);
* виробничі, складські будівлі: 13,82 грн/м² (9952 грн. / (60 років х 12 місяців).

**Мінімальна вартість місячної оренди 1кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб (без врахування додаткового коефіцієнта функціонального використання об'єкта нерухомого майна) у грн. (з ПДВ)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| житлові будівлі | нежитлові будівлі | |
| громадські | виробничі, складські |
| 8,29 | 8,29 | 13,82 |

*Аналіз*

***регуляторного впливу до проекту рішення Сватівської міської***

***ради*** **«*Про визначення мінімальної вартості місячної оренди***

***1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб»***

1. ***Визначення та аналіз проблеми, яку пропонується розв’язати шляхом державного регулювання господарських відносин, а також оцінка важливості цієї проблеми***

Відповідно до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України та Постанови Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року №1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб встановлюється відповідним органом місцевого самоврядування села, селища, міста, на території яких воно розташоване.

Проектом рішення Сватівської міської ради пропонується визначити мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб.

У разі невизначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна або неоприлюднення її до початку звітного податкового року, об'єкт обкладення податком на доходи фізичних осіб визначається орендарем (крім орендарів-фізичних осіб, які не є суб'єктами господарювання), виходячи з розміру орендної плати, передбаченого в договорі оренди.

З метою попередження ухиляння від оподаткування фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду, відповідно до пункту 5 Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року №1253, визначено значення мінімальної суми орендного платежу та підготовлено проект регуляторного акта щодо його визначення.

Сфера дії регуляторного акта розповсюджується на фізичних осіб – орендодавців та орендарів (крім орендарів-фізичних осіб, що не є суб’єктами господарювання), які згідно з підпунктом 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України є податковими агентами платників податку – орендодавців, визначають під час нарахування доходу від надання в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм) нерухоме майно (включаючи земельну ділянку, на якій розміщується нерухоме майно, присадибну ділянку), крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю, мінімальну суму орендного платежу за повний чи неповний місяць такої оренди.

***2. Обгрунтування, чому визначена проблема не може бути роз-в’язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання***

Зазначена проблема не може бути розв’язана за допомогою ринкових механізмів або чинних регуляторних актів тому, що Постановою Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року №1253 визначати мінімальну вартість 1 кв. метра нерухомого майна фізичних осіб рекомендовано органам місцевого самоврядування. На теперішній час відсутній регуляторний акт, який визначає для фізичних осіб мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна.

Таким чином, вказана проблема потребує розв’язання шляхом прий-няття рішення Сватівської міської ради «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб». Це надасть змогу фізичним особам – орендодавцям та суб’єктам господарювання-орендарям сплачувати податок на доходи фізичних осіб, дозволить не допустити втрат бюджету міста, збалансувати інтереси територіальної громади та суб’єктів господарювання.

***3. Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути роз-в’язана за допомогою діючого регуляторного акта або внесення змін до нього***

Визначена проблема не може бути розв’язана за допомогою діючого регуляторного акта або за рахунок унесення змін до нього, оскільки на теперішній час відсутній регуляторний акт, що визначає для фізичних осіб мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна.

***4. Визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акта, у тому числі здійснення розрахунку очікуваних витрат та вигод суб’єктів господарювання, територіальної громади та органів місцевого самоврядування внаслідок дії регуляторного акта***

Прийняття зазначеного рішення дозволить визначити мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду.

При впровадженні регуляторного акта очікуються стабільні надход-ження до бюджету міста від сплати податку на доходи фізичних осіб та попередження ухилення від оподаткування фізичних осіб та суб’єктів господарювання, на яких поширюється його дія.

У разі прийняття запропонованого проекту регуляторного акта очікуються такі вигоди та витрати:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Сфера впливу регуляторного акта** | **Очікувані** | |
| **вигоди** | **витрати** |
| Територіальна громада | Стабільність соціально-еко-номічного розвитку міста та надходжень до бюджету міста податку на доходи фізичних осіб надасть можливість вирі-шувати соціальні проблеми та виконувати благоустрій міста | Відсутні |
| Фізичні особи, які отримують доходи від надання неру-хомого майна в орен-ду | Упровадження регуляторного акта через прозору процедуру врегульовує відносини орендо-давця та орендарів-суб’єктів господарювання | Витрати на сплату податку на доходи фізичних осіб в ме-жах, установлених Податковим кодек-сом України |
| Органи місцевого самоврядування | 1. Попередження ухиляння від оподаткування фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду.  2. Сталі надходження податку фізичних осіб, які передають нерухоме майно в оренду, до бюджету міста | Відсутні |

***5. Визначення цілей державного регулювання***

Метою регуляторного акта є визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб згідно з діючим законодавством.

***6. Визначення та оцінка всіх прийнятих альтернативних способів досягнення визначених цілей, у тому числі тих, які не передбачають безпосереднього регулювання господарських відносин***

У ході пошуку альтернативних способів досягнення встановлених цілей доцільно розглянути такі можливості:

– пропозиція відмови від введення в дію запропонованого акта;

– прийняття запропонованого проекту рішення міської ради;

– здійснення регулювання нормативним актом іншого органу.

Перша альтернатива. Якщо орган місцевого самоврядування не визначить мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднить її у спосіб, найбільш доступний для членів територіальної громади, об’єкт обкладення податком на доходи з фізичних осіб визначається орендарем (крім орендарів-фізичних осіб, які не є суб’єктами господарювання), виходячи з розміру орендної плати, передбаченого в договорі оренди. Це може спричинити заниження обсягів нарахованого до сплати податку й, відповідно, зменшити надходження до бюджету міста. Отже, така альтернатива не є прийнятною.

Друга альтернатива. Призведе до узгодження діяльності з надання в оренду майна фізичних осіб з реаліями сьогодення на ринку нерухомості та поповнення доходної частини бюджету міста.

Третя альтернатива. Здійсненя регулювання нормативним актом іншого органу не є можливим у зв’язку з тим, що право самостійно визначати мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, відповідно до чинного законодавства України, на-лежить Сватівській міській раді (шляхом прийняття відповідного рішення).

***7. Аргументація щодо переваг обраного способу досягнення визна-чених цілей***

Уведення в дію запропонованого акта є єдиним шляхом досягнення встановлених цілей. Безумовність обраного виду правового регулювання ґрунтується на імперативності (загальнообов’язковості) рішень Сватівської міської ради для виконання на території міста Сватове, с-ща Соснове, с. Зміївка, с. Дачне, що передбачено ст.144 Конституції України, ст.4 Податкового кодексу України та ст.73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Запропонований спосіб вирішення зазначеної проблеми є єдиним з огляду на можливість виконання та ефективну реалізацію регуляторного акта, який повністю відповідає повноваженням міської ради згідно з чинним законодавством України. Лише у такий спосіб можливо вирішити зазначені проблеми, враховуючи інтереси територіальної громади, суб’єктів господарювання та органів місцевого самоврядування.

***8. Механізми та заходи, які забезпечать розв’язання визначених проблем шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта***

Вирішення проблеми відбувається шляхом прийняття запропонованого проекту рішення міської ради, який ураховує діючу величину опосеред-кованої вартості 1 кв. метра житла, коефіцієнти функціонального викори-стання та місцезнаходження об’єкта нерухомого майна, що передається в оренду.

Основою для розрахунку є Методика визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року №1253, з вико-ристанням:

– прогнозного середньорічного показника опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 01.01.2017 рік, яка за рішенням Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України для Луганської області на 2017 рік складає 9 952 грн. (Наказ від 03.05.2017 року №102). Цей показник буде змінюватися щорічно згідно з відповідним Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України;

– коефіцієнта окупності об’єкта в разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації об'єктів нерухомості, згідно з рішенням Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України (Наказ від 30 вересня 1998 року №215 «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання») та Державними будівельними нормами В.1.2-14-2009. Середній строк експлуатації будівель у м. Сватове визначено для житловихбудівель– 100 років, нежитлових будівель, у тому числі громадських – 100 років, виробничих, складських – 60 років.

У зв’язку з означеним, вирішення проблеми щодо визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті можливо шляхом прийняття рішення Сватівської міської ради. Запропонований спосіб досягнення цілей є єдиним і безумовним шляхом вирішення проблеми й ґрунтується на загальнообов’язковості виконання всіма учасниками правовідносин у системі оподаткування норм зазначеного рішення.

***9. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта***

Можливість досягнення цілей, передбачених п.5 аналізу, у разі прий-няття зазначеного рішення є цілком реальною та обґрунтованою у зв’язку з тим, що метою розробки проекту рішення є цілеспрямоване вирішення проблеми.

Рішення буде запроваджено на належному рівні й підлягатиме обов’язковому виконанню органами місцевого самоврядування, органами Державної податкової служби, фізичними особами – орендодавцями та суб’єктами господарювання-орендарями.

***10. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей з найменшими витратами для суб’єктів господарювання, територіальної громади та органів місцевого самоврядування***

Досягнення цим регуляторним актом встановлених цілей не вплине на економічні витрати територіальної громади, держави, а для фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду, вони будуть приведені до економічно обґрунтованих розмірів.

***11. Обґрунтування*** ***щодо вигод, які виникатимуть внаслідок дії запропонованого регуляторного акта, виправдовують відповідні витрати у випадку, якщо витрати та/або вигоди не можуть бути кількісно визначені***

Унаслідок прийняття запропонованого регуляторного акта часові ви-міри не змінюються взагалі, а витрати та вигоди суб’єктів господарювання майже не змінюються.

Досягнення встановлених цілей шляхом виконання вимог регулятор-ного акта принесе вигоди, а витрати будуть здійснюватися для фізичних осіб осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду, у межах, встановлених Податковим кодексом України. При цьому не всі вигоди, що виникатимуть, можуть бути кількісно визначені. Невизначеними є такі кількісні показники як надходження коштів від сплати податку на доходи фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду, та кількість суб′єктів господарювання, які сплачують податок. Це пояснюється відсутністю окремого коду бюджетної класифікації, на який надходять кошти від надання в оренду нерухомого майна. Тобто, неможливо, виходячи зі звіту про виконання місцевих бюджетів управління Державного казначейства у Сватівському району Луганської області, проаналізувати суму надходжень цього платежу та кількість платників.

Крім кількісних показників до вигод належать:

– стабільний клімат для здійснення підприємницької діяльності, формування прозорих «правил гри» у сфері господарювання;

– досягнення соціально-економічного розвитку та вирішення проблем благоустрою міста, всебічного забезпечення прав членів територіальної гро-мади;

– дотримання принципу верховенства закону та враховуння особли-востей соціально-економічного розвитку міста органами місцевого самовря-дування;

– застосовування нормативного акта Сватівської ї міської ради, який відповідатиме вимогам чинного законодавства України, органами державної податкової служби та платниками податку на доходи фізичних осіб.

***12.*** ***Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи державної влади, місцевого самоврядування, суб’єкти господарювання, які повинні впроваджувати та виконувати їх***

Упровадження та виконання вимог регуляторного акта не залежить від ресурсів виконкому міської ради, а фізичні особи – орендодавці та суб’єкти господарювання-орендарі повинні сплачувати податок на доходи фізичних осіб, виходячи з загальної площі орендованого нерухомого майна й мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра, передбаченої цим рішенням, працювати в діючому податковому полі, планувати подальшу діяльність.

***13. Оцінка ризику впливу зовнішніх чинників на дію запропоно-ваного регуляторного акта***

На дію акта можуть впливати такі зовнішні чинники як прийняття змін та доповнень до чинного законодавства України в цій сфері. У подальшому внесення змін до зазначеного рішення можливе в разі зміни діючого законодавства України або виникнення необхідності в нормативному врегулюванні певних правовідносин.

***14. Обґрунтування запропонованого терміну дії регуляторного ак-та***

Термін дії визначеної мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб – 1 рік. Щорічно вона буде обраховуватися в залежності від зміни середньої вартості 1 кв. метра ново-збудованого об’єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості, згідно з відповідним Наказом Міністерства регіональ-ного розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, у зв’язку з чим будуть вноситися відповідні зміни до запропонованого регуляторного акта.

За підсумками аналізу відстеження його результативності, у разі потреби та з прийняттям інших нормативних актів України, до цього також будуть уноситися відповідні зміни згідно з регуляторною процедурою.

***15. Визначення показників результативності дії регуляторного акта***

Показники результативності дії рішення міської ради та результати їх впровадження:

– стабільна кількість суб′єктів господарювання, на яких вона поши-рюється;

– сталий обсяг надходжень до бюджету міста коштів, що будуть використовуватися на впровадження програм соціально-економічного та культурного розвитку міста.

Відповідно до частини 5 статті 12 Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності" рівень поінформованості суб'єктів господарювання-фізичних осіб з основних положень рішення визначається чисельністю осіб, які ознайомляться із зазначеним рішенням. Для мешканців Сватове такими джерелами інформації є:

– Сватівська міська комунальна газета «Голос громади»;

– офіційні веб-сторінки Сватівської міської ради в мережі Інтернет у розділі «Регуляторна діяльність» підрозділ «Проекти рішень» [**vlada@svatovo.ws**](mailto:vlada@svatovo.ws) **.**

.

***16. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності дії регуляторного акта у разі його прийняття***

Базове відстеження результативності дії цього рішення буде здійснено через шість місяців після набуття ним чинності. Повторне – через дев’ять місяців.

Відстеження результативності дії акта буде здійснюватися фінансово-розрахунковим відділом Сватівської міської ради шляхом аналізу статистичних даних, наявних у інформаціях, наданих Сватівською міжрайонною державною податковою інспекцією Луганської області Державної фіскальної служби відносно надходжень до бюджету міста та виявлених ухилянь від оподаткування фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду.

*Зворотній зв'язок:**Адреса: 92600, м. Сватове, пл..50-річчя Перемоги*

*Ачкасова Світлана Олексіївна – провідний спеціаліст - юрист*

*Телефон: (056471)3-66-27*