



## КРАСИЛІВСЬКА МІСЬКА РАДА ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

пл. Незалежності, 2, м. Красилів, Хмельницька обл., 31000, тел./факс.: (03855) 4-29-86  
E-mail: krasyliv\_rada@ukr.net Код ЄДРПОУ 04060737

08.11.2016 № 1254/02-15/16  
На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Державна регуляторна служба  
України

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011

*Про отримання пропозицій щодо  
удосконалення проекту регуляторного  
акта відповідно до принципів  
державної регуляторної політики*

На виконання ст. 34 Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” надсилаємо для отримання пропозицій щодо удосконалення проекту регуляторного акта відповідно до принципів державної регуляторної політики наступні документи:

- проект рішення Красилівської міської ради Хмельницької області від \_\_\_\_\_ 2016 № \_\_ „Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів на 2017 рік”;
- аналіз регуляторного впливу проекту регуляторного акта Красилівської міської ради Хмельницької області „Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів на 2017 рік”;
- експертний висновок щодо регуляторного впливу проекту регуляторного акта Красилівської міської ради Хмельницької області „Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів на 2017 рік”.

Додатки: на 6 арк. в 1 прим.

Міський голова

А. Жовтан





КРАСИЛІВСЬКА МІСЬКА РАДА  
ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

\_\_\_\_\_ сесії міської ради сьомого скликання

\_\_\_\_\_ 2016

Красилів

№

Про встановлення мінімальної  
вартості місячної оренди одного  
квадратного метра загальної площі  
нерухомого майна в м. Красилів на  
2017 рік

Керуючись підпунктом 170.1.2. пункту 170.1. ст. 170 Податкового кодексу України, ст.ст. 25, 26 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, відповідно до Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253 і наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 18.10.2016 року № 279 „Про прогностичні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2017 рік”, міська рада  
**ВИРІШИЛА:**

1. Встановити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів на 2017 рік згідно з розрахунком, що додається.
2. Секретарю міської ради Олійник Н.В. направити дане рішення до Краси́лівської ОДПІ Головного управління ДФС у Хмельницькій області та оприлюднити його в засобах масової інформації.
3. Дане рішення вступає в дію з 01.01.2017 року.

Міський голова

А. Жовтан

**Розрахунок  
мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі  
нерухомого майна в м. Красилів на 2017 рік**

Мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна визначається за такою формулою:

$$P = P_n / (K \times 12),$$

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, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості, у гривнях;

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

Відповідно до наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 18.10.2016 р. № 279 опосередкована вартість спорудження 1 кв. м житла в Хмельницькій області ( $P_n$ ) на 2017 рік складає 9414,00 грн.

Коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду ( $K$ ) становить 50 років.

Таким чином, мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів складає:

$$P = 9414,00 / (50 \times 12) = 15,69 \text{ грн.}$$

Під час визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна застосовується додатковий коефіцієнт  $\Phi$  – 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.

З урахуванням застосування додаткового коефіцієнту, мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна визначається за формулою:

$$P = P_n / (K \times 12) \times \Phi = 9414,00 / (50 \times 12) \times \Phi = 15,69 \text{ грн.} \times \Phi$$

Таким чином, мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів на 2017 рік складає:

- 15,69 грн. – для некомерційної діяльності, у т.ч. для проживання фізичних осіб;
- 31,38 грн. – для провадження виробничої діяльності;
- 47,07 грн. – для провадження іншої комерційної діяльності.

**Аналіз регуляторного впливу  
проекту регуляторного акта Красилівської міської ради Хмельницької області  
„Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного  
метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів на 2017 рік”**

**I. Визначення проблеми**

Відповідно до підпункту 170.1.2 Податкового кодексу України податковим агентом платника податку – орендодавця під час нарахування доходу від надання в оренду об'єктів нерухомості, інших, ніж зазначені в підпункті 170.1.1 цього пункту (включаючи земельну ділянку, що знаходиться під такою нерухомістю, чи присадибну ділянку), є орендар.

При цьому об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу за повний чи неповний місяць оренди. Мінімальна сума орендного платежу визначається за Методикою визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 р. № 1253, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості з урахуванням місця її розташування, інших функціональних та якісних показників, що встановлюються органом місцевого самоврядування села, селища, міста, на території яких вона розташована, та оприлюднюється у спосіб, найбільш доступний для жителів такої територіальної громади. Якщо мінімальну вартість не встановлено чи не оприлюднено до початку звітного (податкового) року, об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеного в договорі оренди.

Рішенням Красилівської міської ради Хмельницької області від 29.01.2016 року № 18 „Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів на 2016 рік” встановлено мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна в м. Красилів на 2015 рік в наступних розмірах:

- 13,85 грн. – для некомерційної діяльності, у т.ч. для проживання фізичних осіб;
- 27,70 грн. – для провадження виробничої діяльності;
- 41,55 грн. – для провадження іншої комерційної діяльності.

Однак, показники, використані при розрахунку зазначеної вартості на 2016 рік збільшилися, тому існує потреба у прийнятті нового рішення на 2017 рік.

Таким чином, якщо не встановити та не оприлюднити до початку звітного (податкового) року мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна, то об'єкт оподаткування визначатиметься виходячи з розміру орендної плати, зазначеного в договорі оренди, що може спричинити заниження обсягів нарахованого до сплати податку і відповідно зменшить надходження до бюджету.

Вказану вище проблему пропонується вирішити шляхом прийняття рішення, яким встановити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів на 2017 рік з урахуванням величини опосередкованої вартості спорудження 1 кв. метра житла в Хмельницькій області на 2017 рік та коефіцієнтів функціонального використання нерухомого майна, що передається в оренду.

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	
Держава (орган місцевого самоврядування)	+	
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	

## II. Цілі державного регулювання

Проект регуляторного акта розроблено з метою встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів, з урахуванням величини опосередкованої вартості спорудження 1 кв. метра житла в Хмельницькій області на 2017 рік та функціонального використання нерухомого майна

Основними цілями його прийняття є:

- реалізація вимог Податкового кодексу України;
- встановлення мінімального розміру місячної орендної плати за 1 кв. м нерухомого майна на території м. Красилів;
- збільшення відповідних надходжень до бюджету.

## III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

### 1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	якщо не встановити та не оприлюднити до початку звітнього (податкового) року мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна, то об'єкт оподаткування визначатиметься виходячи з розміру орендної плати, зазначеного в договорі оренди, що може спричинити заниження обсягів нарахованого до сплати податку і відповідно зменшить надходження до бюджету
Альтернатива 2	прийняття даного рішення забезпечить у визначений законодавством спосіб досягнення встановлених цілей – якісного державного регулювання в сфері встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів

### 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави (органу місцевого самоврядування)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	–	–
Альтернатива 2	- визначення об'єкта оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм);	–

	- збільшення надходжень до міського бюджету.	
--	--	--

#### Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	–	сплата заниженої суми податку з доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм)
Альтернатива 2	встановлення мінімального розміру місячної оренди 1 кв. метра нерухомого майна на території м. Красилів	сплата податку з доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм), що розрахований за показниками 2017 року

#### Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	визначити кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання зазначеного рішення, не можливо, оскільки не можливо передбачити кількість суб'єктів господарювання, які будуть у 2017 році надавати нерухомість в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм)				
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	–				

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	–	сплата заниженої суми податку з доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм)
Альтернатива 2	встановлення мінімального розміру місячної оренди 1 кв. метра нерухомого майна на території м. Красилів	сплата податку з доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм), що розрахований за показниками 2017 року

#### IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	така альтернатива є неприйнятною, тому що не

		враховуватиме змін у показниках на 2017 рік і проблема продовжувати існувати
Альтернатива 2	4	така альтернатива є найбільш оптимальною, тому що у 2017 році проблема існувати не бу

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи рейтингу
Альтернатива 1	негативні для сфер інтересів держави (органу місцевого самоврядування), громадян та суб'єктів господарювання	відсутні для сфери інтересів держави (органу місцевого самоврядування); існують для сфер інтересів громадян та суб'єктів господарювання	цілі прийняття регуляторного акту не можуть бути досягнуті
Альтернатива 2	позитивні для сфер інтересів держави (органу місцевого самоврядування), громадян та суб'єктів господарювання	відсутні для сфери інтересів держави (органу місцевого самоврядування); існують для сфер інтересів громадян та суб'єктів господарювання	цілі прийняття регуляторного акту можуть бути досягнуті повною мірою

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	не вирішує існуючу проблему	X
Альтернатива 2	вирішує існуючу проблему	X

#### V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Вказану вище проблему планується розв'язати шляхом прийняття запропонованого проекту рішення міської ради, який враховує величину опосередкованої вартості спорудження 1 кв. метра житла в Хмельницькій області в 2017 рік та коефіцієнти функціонального використання нерухомого майна, що передається в оренду. Розробка рішення здійснюється за принципами: законності; гласності (відкритості та загальнодоступності); колегіальності; урахування пропозицій тощо.

Для впровадження даного регуляторного акта необхідно здійснити такі організаційні заходи:

- ознайомити фізичних та юридичних осіб з даним регуляторним актом;
- розмістити даний регуляторний акт на офіційній сторінці Красилівської міської ради в мережі Інтернет ([www.krasyliv.org.ua](http://www.krasyliv.org.ua)).

Всі зауваження, які надійдуть в місячний термін з дня оприлюднення проекту регуляторного акта, будуть розглянуті та враховані при прийнятті рішення.

#### **VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги**

Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта є цілком реальною та обґрунтованою у зв'язку з тим, що метою прийняття даного регуляторного акта є цілеспрямоване вирішення зазначеної проблеми.

Прийняття даного регуляторного акта надасть можливість юридичним і фізичним особам використовувати протягом 2017 року встановлену мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна для визначення в договорах оренди нерухомості мінімальної суми орендного платежу за повний чи неповний місяць оренди, а також дозволить збільшити надходження до бюджету.

Реалізація цього регуляторного акта не потребує додаткових витрат з міського бюджету. Вплив зовнішніх факторів виключений, за винятком, випадку зміни законодавства України в частині визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна.

#### **VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Рішення є регуляторним нормативно-правовим актом, що діє для фізичних та юридичних осіб, і обов'язкове до застосування на території м. Красилів протягом 2017 року.

#### **VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Виходячи з цілей державного регулювання, визначених у п. 2 аналізу регуляторного впливу, для відстеження результативності регуляторного акта обрано такі показники:

1) статистичні показники:

- кількість суб'єктів господарювання та фізичних осіб, які сплачують податок;
- розмір надходжень до міського бюджету від сплати податку;

2) показники соціологічних досліджень:

- рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб щодо розрахунку та мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна по місту, %.

Такі соціологічні показники як „час, що витрачається суб'єктами господарювання та фізичними особами на виконання вимог акта” та „розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта” не розглядаються, оскільки цим регуляторним актом визначається тільки мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна по місту, і не встановлюються порядки проходження суб'єктами господарювання будь-яких процедур.



**ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта**

Оцінка ефективності регуляторного акта буде здійснена за допомогою проведення базового та повторного відстеження результативності регуляторного акта.

Результативність регуляторного акта буде відстежуватися за допомогою порівняння числових показників (сума надходжень до міського бюджету). Джерелам інформації для відстеження результативності регуляторного акта будуть статистичні дані Красилівської ОДПІ Головного управління ДФС у Хмельницькій області.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено до дня набрання чинності цим регуляторним актом. Повторне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено за три місяці до дня закінчення строку його дії.

Пропозиції і зауваження надсилати на адресу Красилівської міської ради Хмельницької області: пл. Незалежності, 2, м. Красилів, Хмельницька обл., 31000, тел. 4-29-88, факс 4-29-86.

Керуючий справами (секретар)  
виконавчого комітету міської ради



Т. Романюк

**Експертний висновок**  
**щодо регуляторного впливу проекту регуляторного акта Красилівської міської ради Хмельницької області „Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів на 2017 рік”**

**ПРОБЛЕМА:**

Відповідно до підпункту 170.1.2 Податкового кодексу України податковим агентом платника податку – орендодавця під час нарахування доходу від надання в оренду об'єктів нерухомості, інших, ніж зазначені в підпункті 170.1.1 цього пункту (включаючи земельну ділянку, що знаходиться під такою нерухомістю, чи присадибну ділянку), є орендар.

При цьому об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу за повний чи неповний місяць оренди. Мінімальна сума орендного платежу визначається за Методикою визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 р. № 1253, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості з урахуванням місця її розташування, інших функціональних та якісних показників, що встановлюються органом місцевого самоврядування села, селища, міста, на території яких вона розташована, та оприлюднюється у спосіб, найбільш доступний для жителів такої територіальної громади. Якщо мінімальну вартість не встановлено чи не оприлюднено до початку звітного (податкового) року, об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеного в договорі оренди.

Таким чином, якщо не встановити та не оприлюднити до початку звітного (податкового) року мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна, то об'єкт оподаткування визначатиметься виходячи з розміру орендної плати, зазначеного в договорі оренди, що може спричинити заниження обсягів нарахованого до сплати податку і відповідно зменшить надходження до бюджету.

Вказану вище проблему пропонується вирішити шляхом прийняття рішення, яким встановити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів на 2017 рік з урахуванням величини опосередкованої вартості спорудження 1 кв. метра житла в Хмельницькій області на 2017 рік та коефіцієнтів функціонального використання нерухомого майна, що передається в оренду.

**ЦІЛІ ПРИЙНЯТТЯ:**

Встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів, з урахуванням величини опосередкованої вартості спорудження 1 кв. метра житла в Хмельницькій області на 2017 рік та функціонального використання нерухомого майна, забезпечить збільшення відповідних надходжень до бюджету.

Введення в дію зазначеного рішення спрямовано на реалізацію вимог Податкового кодексу України, врегулювання розміру орендної плати за нерухоме майно, що надається в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

### **МОЖЛИВІСТЬ ВПРОВАДЖЕННЯ:**

Запропонований регуляторний акт відповідає вимогам чинного законодавства. Прийняття такого регуляторного акта є доцільним, він відповідає принципам державної регуляторної політики (ст. 4 Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”).

Розробником проекту регуляторного акта підготовлено аналіз регуляторного впливу відповідно до вимог, зазначених у ст. 8 Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”. Повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта надруковано в газеті „Красилівський вісник” № 86-87 (9796-9797) від 03 листопада 2016 року. Проект рішення разом з аналізом регуляторного впливу розміщено на офіційній сторінці Красилівської міської ради в мережі Інтернет ([www.krasyliv.org.ua](http://www.krasyliv.org.ua)).

### **ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ:**

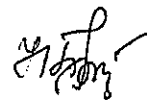
Загальні результати від введення в дію даного регуляторного акта будуть позитивними. Введення регуляторного акта в дію дозволить забезпечити:

- для юридичних та фізичних осіб – нормативно-правове врегулювання визначення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна в м. Красилів.

- для територіальної громади м. Красилова – збільшення надходжень до міського бюджету.

- для органу місцевого самоврядування – оподаткування осіб, які передають нерухомість в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм) в м. Красилів з врахуванням величини опосередкованої вартості спорудження 1 кв. метра житла в Хмельницькій області на 2017 рік та коефіцієнтів функціонального використання такого майна.

Голова постійної комісії міської ради з питань реалізації державної регуляторної політики та підприємницької діяльності



Н. Ковальчук