



УКРАЇНА

ІЧНЯНСЬКА МІСЬКА РАДА

ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

вул. Трудова, 2а, м. Ічня, Ічнянський район, Чернігівська область, 16703, тел.(04633) 2-13-49, факс 2-18-67,
e-mail:ichnyamr@ukr.net, код ЄДРПОУ 04061748

16. 11. 2016 № 03-06/1162
На _____ від _____

Голові Державної регуляторної
служби України
Ляпіній К.М.

Про погодження проекту регуляторного акту

Ічнянська міська рада з метою дотримання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» направляє на погодження проект регуляторного акту – проект рішення Ічнянської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік».

Просимо опрацювати та погодити проект у найкоротший термін.

Додатки:

- 1). Проект рішення Ічнянської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік» з додатками, на 4 аркушах;
- 2). Аналіз регуляторного впливу, на 7 аркушах;
- 3). Експертний висновок постійної комісії Ічнянської міської ради з питань бюджету і фінансів, на 4 аркушах.

Секретар міської ради

Т. М. Кутова





УКРАЇНА

ІЧНЯНСЬКА МІСЬКА РАДА
(_____ сесія сьомого скликання)

Р І Ш Е Н Н Я

_____ 2016 року
м. Ічня

№ _____

**Про встановлення мінімальної вартості
місячної оренди одного квадратного метра
загальної площі нерухомого майна на
території Ічнянської міської ради на 2017 рік**

Відповідно до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 02.10.2015 року № 252 «Про прогнозні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2016 рік» та керуючись статтею 25, частиною першою статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада **ВИРШИЛА:**

1. Встановити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік у розмірі відповідно до додатку 1.
2. Затвердити розрахунок визначення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік (додається).
3. Оприлюднити дане рішення на офіційному веб – сайті Ічнянської міської ради за адресою: www.ichnya.in.ua.
4. Рішення набирає чинності з 01 січня 2017 року.
5. Вважати таким, що втратило чинність з 01 січня 2017 року, рішення 47 сесії Ічнянської міської ради шостого скликання від 30 січня 2015 року «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2015 рік».
6. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань бюджету і фінансів міської ради.

Міський голова

О. Ю. Андріанова

Додаток 1
до рішення ___ сесії Ічнянської міської ради
сьомого скликання
від _____ 2014 року № _____

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб з урахуванням місцезнаходження та функціонального призначення при передачі в оренду (суборенду) та житловий найм на території Ічнянської міської ради на 2017 рік

Зони розташування об'єкта нерухомого майна	Середня вартість 1 кв.метра новозбудованого житла на 2016 рік (Рн)	Коефіцієнт окупності, (К)	Коефіцієнт, що враховує місце розташування (М)	Коефіцієнт функціонального використання			Мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна, <i>грн.</i>		
				Інша комерційна діяльність	Виробнича діяльність	Некомерційна діяльність у т.ч. для проживання фізичних осіб	Інша комерційна діяльність	Виробнича діяльність	Некомерційна діяльність у т.ч. для проживання фізичних осіб
Центральна зона	8212	100	2	3	2	1	41,04	27,36	13,68
Близько від центру	8212	100	1,5	3	2	1	30,78	20,52	10,26
Далеко від центру	8212	100	1	3	2	1	20,52	13,68	6,84

Спеціаліст I категорії (юрист) міської ради

С.В.Смілик

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішення ___ сесії Ічнянської міської
ради сьомого скликання
від _____ 2016 року №

РОЗРАХУНОК
визначення мінімальної вартості місячної оренди
одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна
на території Ічнянської міської ради на 2017 рік

1. Розрахунок визначення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради, здійснено відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», наказів Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 02 жовтня 2015 року № 252 «Про прогностичні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2016 рік» та Державного Комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.1998 року № 215 «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання».

2. Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб при передачі в оренду (суборенду), житлового найму (піднайму) нерухомого майна (включаючи земельну ділянку, на якій розміщується нерухоме майно, присадибну ділянку), крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю на території Ічнянської міської ради розраховується за формулою:

$$P = P_n : (K \times 12) \times M \times \Phi,$$

де P – мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна у гривнях;

P_n – 8 212 грн./кв.м – середня вартість одного квадратного метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється у гривнях, залежно від вартості будівництва, визначена відповідно до наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 02.10.2015 року № 252 «Про прогностичні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2016 рік» для Чернігівської області;

K = 100 років – коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта (від 5 до 100 років), визначений відповідно до наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.1998 року № 215 «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання» для третього та четвертого класу будинку.

$$P = 8\,212 : (100 \times 12) = 6,84 \text{ грн./кв.м}$$

Під час визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна застосовуються додаткові коефіцієнти:

M – місцезнаходження об'єкта нерухомого майна, якщо об'єкт розміщений у центральній зоні міста коефіцієнт дорівнює – 2, близько від центру – 1,5, далеко від центру – 1 (таблиця 1).

Ф – функціональне використання об'єкта нерухомого майна, який для провадження некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб дорівнює – 1, виробничої діяльності – 2, іншої комерційної діяльності – 3.

Таблиця 1

Зони розташування об'єкта нерухомого майна

Зона розташування об'єкта нерухомого майна	Вулиці міста
Центральна зона	вул. Бунівка до №№ 20/25, вул. Б. Хмельницького до №№ 14/5, площа Васильченка, вул. Вокзальна до №№ 18/35, вул. Скубана, вул. Гоголя, провул. Гончарний, вул. Грушевського, вул. Г. Ковалю до №№ 64/101, вул. Гончарівка, вул. Гетьманська, провул. Заводський, вул. Злагоди, вул. І. Мазепи, вул. Бочанівка, вул. Воскресінська до №№ 76/49, провул. Мілицейський, вул. Нікольська, вул. Резанова, провул. Поштовий, вул. Сидорука, вул. Свято-Преображенська, вул. Скорбонського, вул. Толстого, вул. Трудова, вул. Франка, вул. Чернігівська до №№ 58/61, вул. Ковалівка, вул. Покрасівка, вул. Чумака, вул. Шкільна, вул. Шевченка, площа Т. Г. Шевченка, вул. Скоропадських.
Близько від центру	вул. Ак. Корольова, вул. Бойчак, вул. Білосток, вул. Бунівка від №№ 22/27 до №№ 72/71, вул. Б. Хмельницького від №№ 16/7 до №№ 40/47, вул. 8-го Березня, вул. Вишнева, провул. Ветеринарний, вул. Вокзальна від №№ 20/37 до №№ 82/71, вул. Волі, вул. Г. Ковалю від №№ 66/103 до кінця вулиці, вул. Г. Сковороди, вул. Довженка, вул. Єсеніна, вул. Жадківська до №№ 32/39, вул. Іржавецький шлях, вул. Коцюбинського, вул. Комарова, вул. Козацька, вул. Воскресінська від №№ 78/51 до №№ 142/111, вул. Максиміхіна, вул. Маслова, вул. Негоди, вул. Набережна до №№ 52/51 вул. Травнева до №№ 100/101, вул. Небесної Сотні, вул. Пушкіна, вул. Піщанків, вул. Квітнева, вул. Стадіонна, вул. Сергієнка, вул. Солдатської Слави, вул. Тарновських до №№ 60/51, вул. Чернігівська від №№ 60/63 до кінця вулиці, вул. Чкалова, вул. Лесі Українки, вул. 40-років Перемоги.
Далеко від центру	провул. Безводівський, вул. Бунівка від №№ 74/73 до кінця вулиці, вул. Б. Хмельницького від №№ 42/49 до кінця вулиці, вул. Віжень, вул. Вокзальна від №№ 84/73 до кінця вулиці, вул. Гагаріна, вул. Дрофаня, вул. Дачна, вул. Дворцова, вул. Журавлина, вул. Жадківська від №№ 34/41 до кінця вулиці, вул. Залізнична, провул. Зелений, вул. І. Богуна, вул. Котляревського, вул. І.Стороженка, вул. Якіма Сомка, вул. Космонавтів, вул. Героїв Крут, вул. Короленка, вул. Воскресінська від №№ 144/113 до кінця вулиці, вул. Лісова, вул. Лермонтова, вул. Леваневського, вул. Маяковського, вул. Миру, вул. Мартоса, вул. Незалежності, вул. Набережна від №№ 54/53 до кінця вулиці, вул. Нони Погуляйло, вул. Нова, вул. Озерце, вул. Травнева від №№ 102/103 до кінця вулиці, вул. Південна, вул. Польова, вул. Піщана, вул. Перемоги, вул. Солов'їна, вул. Ревуцького, вул. Софіївка, вул. Слобода, вул. Садова, вул. Старицького, вул. Тарновських від №№ 62/53 до кінця вулиці, вул. Хвойна, вул. Братів Гарамів, вул. В.Балабая, вул. Шульженка, смт. Дружба, с. Августівка.

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
проекту рішення Ічнянської міської ради
«Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди
одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна
на території Ічнянської міської ради на 2017 рік»

Цей аналіз регуляторного впливу (надалі – Аналіз) розроблений на виконання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 року № 1160-IV та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 року № 308 (із змінами та доповненнями від 16.12.2015 року № 1151).

Назва регуляторного акта: проект рішення Ічнянської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік».

Регуляторний орган: Ічнянська міська рада
Розробник документа: спеціаліст I категорії (юрист) міської ради
Відповідальна особа: Смілик Світлана Віталіївна
Контактний телефон: (04633) 2-18-67

I. Визначення проблеми

Відповідно до Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253, орендарі (крім орендарів - фізичних осіб, які 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), житлового найму (піднайму) нерухомого майна (включаючи земельну ділянку, на якій розміщується нерухоме майно, присадибну ділянку), крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю (далі – оренда нерухомого майна), мінімальну суму орендного платежу за повний чи неповний місяць такої оренди.

Мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно визначається, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна, відповідно до зазначеної вище Методики. У свою чергу, мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна з урахуванням місця його розташування, інших функціональних та якісних показників встановлюється міською радою.

Відповідно до пункту 6 постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» якщо орган місцевого самоврядування не визначив мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднив її до початку звітнього податкового року у спосіб, найбільш доступний для жителів територіальної громади, 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, зазначеного в договорі оренди.

Водночас протягом останніх років зросла опосередкована вартість спорудження житла. показник якої є базою для розрахунку мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, що належить фізичним особам. Так, прогнозна опосередкована вартість спорудження житла в Чернігівській області визначена відповідно до Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-

комунального господарства України від 02.10.2015 року № 252 «Прогнозні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2016 рік» і складає 8 212 гривень.

Для порівняння прогнозна середньорічна опосередкована вартість 1 (одного) кв. метра житла в Чернігівській області на 2016 рік – 8 212 гривень (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 02 жовтня 2015 року № 252), на 2015 рік – 5 992 гривень (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 11 листопада 2014 року № 307).

У зв'язку із збільшенням прогнозованої середньорічної опосередкованої вартості 1 (одного) квадратного метра житла, виникла потреба у прийнятті міською радою нового нормативного акту щодо встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на наступний податковий рік.

Економічним підґрунтям проблеми є необхідність впорядкування розміру мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра нерухомого майна на території Ічнянської міської ради. Затвердження міською радою зазначеного показника на 2017 рік забезпечить надходження до бюджету міста додаткових коштів – податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм) і відповідно з'явиться додаткова можливість збільшити соціальні виплати населенню.

Основні групи, на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	так	-
Держава (Ічнянська міська територіальна громада)	так	-
Суб'єкти господарювання	так	-

II. Цілі державного регулювання

Метою прийняття Ічнянською міською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік» є:

- безумовне виконання вимог Податкового кодексу України;
- приведення діючого нормативно – правового акта міської ради у відповідність до ситуації, що склалася на ринку нерухомості на теперішній час;
- забезпечення відповідних надходжень до міського бюджету;
- створення законодавчо – врегульованого правового простору;
- створення умов для легалізації діяльності суб'єктів підприємницької діяльності – фізичних осіб у місті.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Залишити існуючу ситуацію без змін	Якщо не визначити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, база оподаткування податком на доходи з фізичних осіб визначається орендарем (крім орендарів – фізичних осіб, які

	<p>не є суб'єктами господарювання) виходячи з розміру орендної плати, передбаченого в договорі оренди, що може спричинити зниження обсягів нарахованого до сплати податку і відповідно зменшить надходження до міського бюджету.</p> <p>Ураховуючи викладене, вважаємо, що така альтернатива є неприйнятною.</p>
<p>Прийняття Ічнянською міською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік»</p>	<p>Забезпечить до впорядкування діяльності з надання в оренду майна до реалій сьогодення на ринку нерухомості та наповнення дохідної частини міського бюджету.</p> <p>Ця альтернатива є прийнятною.</p>

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави (Ічнянська міська територіальна громада)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишити існуючу ситуацію без змін	Відсутні, оскільки проблема залишається не вирішеною, надходження до міського бюджету залишаються на існуючому рівні	Не передбачається
Прийняття Ічнянською міською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік»	Збільшення надходжень до міського бюджету від оформлення права оренди; додаткова можливість збільшити соціальні виплати населенню; легалізація у місті діяльності суб'єктів господарювання,	Не передбачається

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишити існуючу ситуацію без змін	Не передбачається	Не передбачається
Прийняття Ічнянською міською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра	Задоволення потреб Ічнянської міської територіальної громади за рахунок збільшення надходжень до міського бюджету	Витрати пов'язані зі сплатою податку на доходи фізичних осіб, від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік»		
--	--	--

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	-	-	-
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	-	-	X

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишити існуючу ситуацію без змін	Не передбачається	Не передбачається
Прийняття Ічнянською міською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік»	Нормативно – правове врегулювання даного питання	Витрати пов'язані зі сплатою податку на доходи фізичних осіб, від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1. Залишити існуючу ситуацію без змін	Не передбачається
Альтернатива 2. Прийняття Ічнянською міською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік»	Витрати пов'язані зі сплатою податку на доходи фізичних осіб, від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

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
Залишити існуючу ситуацію без змін	1	Мінімальний бал, який показує неможливість досягнення цілей державного регулювання альтернативним способом.
Прийняття Ічнянською міською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік»	4	Максимальний бал, який показує можливість максимального досягнення цілей державного регулювання.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Залишити існуючу ситуацію без змін	Не передбачається	Не передбачається	Надходження до міського бюджету залишаються на існуючому рівні
Прийняття Ічнянською міською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік»	Збільшення надходжень до міського бюджету; додаткова можливість збільшити соціальні виплати населенню; легалізація у місті діяльності суб'єктів підприємницької діяльності – фізичних осіб.	Не передбачається	Задоволення потреб Ічнянської міської територіальної громади за рахунок збільшення надходжень до міського бюджету

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Залишити існуючу ситуацію без змін	Надходження до міського бюджету залишаються на існуючому рівні	Ризик зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта не передбачається

Прийняття Ічнянською міською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік»	Забезпечить до впорядкування діяльності з надання в оренду майна до реалій сьогодення на ринку нерухомості та наповнення дохідної частини міського бюджету.	Ризик зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта не передбачається
---	---	--

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

Прийняття зазначеного рішення цілком забезпечує досягнення цілей, передбачених пунктом 2 цього Аналізу.

Впровадження рішення Ічнянської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік» після його прийняття має здійснюватися:

- міською радою – в частині встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік та оприлюднення рішення у спосіб, найбільш доступний для жителів міста;
- Ічнянським відділенням Прилуцької ОДПІ, яка згідно з підпунктом 168.4.6 пункту 168.4 статті 168 Податкового кодексу України має здійснювати контроль за правильністю та своєчасністю сплати податку на доходи фізичних осіб.

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

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання для суб'єктів великого і середнього підприємництва не передбачаються.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Рішення Ічнянської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік» є регуляторним нормативно – правовим актом, що розповсюджується на платників податку на доходи фізичних осіб, є загальнообов'язковим до застосування на території Ічнянської міської ради та діє протягом 2017 року.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Прогнозовані показники результативності регуляторного акта:

- а) кількість суб'єктів господарювання – платників податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм);
- б) розмір надходжень податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм) до міського бюджету;
- в) рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб шляхом розміщення на офіційному веб-сайті Ічнянської міської ради.

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

Відстеження результативності регуляторного акту здійснюватиметься Ічнянською міською радою.

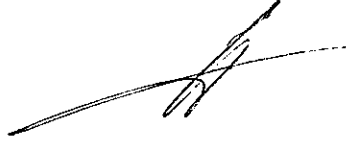
Базове відстеження регуляторного акта здійснюватиметься після набрання чинності проекту регуляторного акта, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності.

Повторне відстеження результативності проекту акта буде здійснюватись через рік з дня набрання ним чинності.

Періодичні відстеження результативності проекту акта будуть здійснюватись раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Проведення відстеження результативності буде здійснюватися за допомогою статистичного методу та буде проводитись за допомогою статистичних даних.

Міський голова



О. Ю. Андріанова



УКРАЇНА

**ІЧНЯНСЬКА МІСЬКА РАДА
ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ БЮДЖЕТУ І ФІНАНСІВ

вул. Трудова, № 2а, м. Ічня, Ічнянський район, Чернігівська область, 16703, тел.(04633) 2-13-49, факс 2-18-67,
e-mail:ichnyamr@ukr.net, код ЄДРПОУ 04061748

15 листопада 2016 року

ЕКСПЕРТНИЙ ВИСНОВОК

**щодо регуляторного впливу проекту регуляторного акта –
рішення Ічнянської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості
місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на
території Ічнянської міської ради на 2017 рік»**

Постійна комісія Ічнянської міської ради з питань бюджету і фінансів, відповідно до статті 18 Регламенту роботи Ічнянської міської ради сьомого скликання, затвердженого рішенням міської ради від 26.11.2015 року, статей 4, 8, 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», розглянула проект рішення міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік» та встановила наступне.

Проект поданий за ініціативою Ічнянської міської ради.

Розробником проекту рішення міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік» є спеціаліст I категорії (юрист) міської ради. Проект рішення підготовлено на підставі Податкового кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», постанови Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», наказів Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 02 жовтня 2015 року № 252 «Про прогнозні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2016 рік» та Державного Комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.1998 року № 215 «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання».

1. Відповідність проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики, встановленим статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Проаналізувавши проект регуляторного акта, постійна комісія визначає наступне.

Регуляторний акт створюється з метою забезпечення надходжень до бюджету міста, упорядкування розміру орендної плати, що зазначаються в договорах оренди та визначення механізму оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду) та житловий найм, приведення діючого нормативно – правового акту міської ради у відповідність до ситуації, що склалася на ринку нерухомості на теперішній час, створення умов для легалізації діяльності суб'єктів підприємницької діяльності – фізичних осіб у місті та безумовне виконання вимог Податкового кодексу України.

Прийняття даного рішення є необхідним у зв'язку з тим, що протягом останніх років зросла опосередкована вартість спорудження житла, показник якої є базою для розрахунку мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, що належить фізичним особам. Так, прогнозна опосередкована вартість спорудження житла в Чернігівській області визначена відповідно до Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 02.10.2015 року № 252 «Прогнозні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2016 рік» і складає 8 212 гривень.

Для порівняння прогнозна середньорічна опосередкована вартість 1 (одного) кв. метра житла в Чернігівській області на 2016 рік – 8 212 гривень (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 02 жовтня 2015 року № 252), на 2015 рік – 5 992 гривень (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 11 листопада 2014 року № 307).

У зв'язку із збільшенням прогнозованої середньорічної опосередкованої вартості 1 (одного) квадратного метра житла, виникла потреба у прийнятті міською радою нового нормативного акту щодо встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на наступний податковий рік.

Відповідно до пункту 6 постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» якщо орган місцевого самоврядування не визначив мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднив її до початку звітного податкового року у спосіб, найбільш доступний для жителів територіальної громади, 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, зазначеного в договорі оренди.

В цілому при підготовці проекту регуляторного акта витримана послідовність регуляторної діяльності: проект відповідає цілям державної регуляторної політики, а також його включено до плану діяльності з підготовки проектів регуляторних актів на 2016 рік (рішення 2 (позачергової) сесії Ічнянської міської ради сьомого скликання від 26.11.2015 року, строк підготовки жовтень – грудень, оприлюднене 26.11.2015 року на офіційному веб-сайті Ічнянської міської ради в мережі Інтернет: www.ichnva.in.ua.

Відповідно до графіка проведення робіт з регуляторної процедури:

- 14.10.2016 року на офіційному веб-сайті Ічнянської міської ради та 22.10.2016 року в районній газеті «Трудова слава» № 43 (9902) розміщено повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік»;
- 14.10.2016 року безпосередньо проект рішення разом з аналізом його регуляторного впливу розміщено на офіційному веб-сайті Ічнянської міської ради в мережі Інтернет за адресою: www.ichnua.in.ua (розділ Регуляторна політика).

Термін (1 місяць з дня оприлюднення) протягом якого приймалися зауваження та пропозиції щодо проекту регуляторного акту закінчився 15 листопада 2016 року. Зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань до міської ради не надходило.

Таким чином, проект регуляторного акта – проект рішення міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік» відповідає усім принципам державної регуляторної політики встановленим статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а саме: доцільність, адекватність, ефективність, збалансованість, передбачуваність, прозорість та врахування громадської думки.

2. Відповідність проекту регуляторного акта вимогам статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» щодо підготовки аналізу регуляторного впливу.

Проект рішення Ічнянської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік» розроблено з метою приведення діючого нормативно – правового акту міської ради у відповідність до ситуації, що склалася на ринку нерухомості на теперішній час та забезпечення надходжень до бюджету міста.

Щодо визначення та оцінки всіх прийнятих альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання варто зазначити, що за відсутності регуляторного акта, якщо не визначити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, база оподаткування 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, що може спричинити заниження обсягів нарахованого до сплати податку і відповідно зменшить надходження до міського бюджету.

Обраний спосіб державного регулювання, саме прийняття проекту рішення Ічнянської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік» забезпечить впорядкування діяльності з надання в оренду майна до реалій сьогодення на ринку нерухомості та забезпечить наповнення дохідної частини міського бюджету.

Неприйняття зазначеного регуляторного акта матиме негативні наслідки та буде порушенням норм чинного законодавства України. Прийняття регуляторного акта та його реалізація забезпечить надходження до бюджету міста додаткових коштів – податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм) і відповідно з'явиться додаткова можливість збільшити соціальні виплати населенню.

Запропоноване рішення забезпечить досягнення цілей регулювання шляхом впорядкування розміру мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра нерухомого майна на території Ічнянської міської ради та забезпечить уникненню порушення вимог чинного законодавства України.

При визначенні очікуваних результатів прийняття акта варто відзначити відсутність витрат на його прийняття та наявність значної кількості вигод, що передбачається отримати, з урахуванням інтересів органів місцевого самоврядування, суб'єктів господарювання та громадян. Збільшення надходжень до міського бюджету від оформлення права оренди, призведе до додаткової можливості збільшити соціальні виплати населенню, легалізація у місті діяльності суб'єктів господарювання.

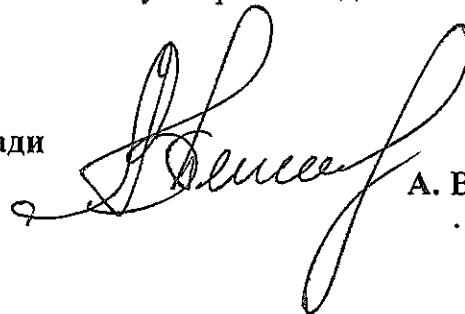
Дія запропонованого регуляторного акту – протягом 2017 року.

Після провадження даного рішення передбачається здійснення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результатів, а саме: базове, повторне та періодичне відстеження результативності. Проведення відстеження результативності буде здійснюватися за допомогою статистичного методу та буде проводитись за допомогою статистичних даних.

ВИСНОВОК:

Враховуючи проведену експертизу, проект регуляторного акта – рішення Ічнянської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Ічнянської міської ради на 2017 рік» та аналіз його регуляторного впливу відповідають вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» і може бути рекомендований для розгляду на пленарному засіданні міської ради.

Голова постійної комісії міської ради
з питань бюджету і фінансів



А. В. Петровський