



Сумська міська рада  
**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

майдан Незалежності, 2, м. Суми, 40030, тел.(факс) +38(0542) 700-560,  
E-mail: [mail@meria.sumy.ua](mailto:mail@meria.sumy.ua)

29.11.16 № 3023/03.02.08-17

на \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Голові Державної регуляторної  
служби України  
Ляшній К.М.

вул. Арсенальна, 9/11,  
м. Київ, 01011

**Про отримання пропозицій  
щодо удосконалення проекту  
регуляторного акта**

Відповідно до статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» з метою отримання пропозицій щодо удосконалення проекту регуляторного акта надсилаємо проект рішення Сумської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на 2017 рік».

Додатки:

1. Копія повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта на офіційному сайті Сумської міської ради (1 арк.).
2. Аналіз регуляторного впливу (4 арк.).
3. Проект рішення Сумської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на 2017 рік» (4 арк.).
4. Експертний висновок постійної комісії з питань планування соціально-економічного розвитку, бюджету, фінансів, розвитку підприємництва, торгівлі та послуг, регуляторної політики Сумської міської ради щодо регуляторного впливу даного проекту регуляторного акта (4 арк.).

Перший заступник міського голови

  
В.В. Войтенко

Клименко Ю.М.  
(0542) 700-404

Державна регуляторна служба України  
№ 9239/0/19-16 від 01.12.2016

0.13



**Повідомлення**  
**про оприлюднення регуляторного акту**  
**проекту рішення Сумської міської ради**  
**«Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди**  
**одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна**  
**фізичних осіб на 2017 рік»**

Проект регуляторного акта «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на 2017 рік» розроблений відповідно до Податкового кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 №1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб».

Проект регуляторного акта містить розрахунок мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб з урахуванням опосередкованої вартості спорудження 1 кв. метра житла та виду функціонального використання об'єкта нерухомого майна

З повним текстом проекту рішення та аналізом його регуляторного впливу можна ознайомитись на офіційному сайті Сумської міської ради – **<http://smr.gov.ua>**.

Зауваження та пропозиції приймаються розробником проекту регуляторного акту – департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради протягом місяця з дня оприлюднення:

- на поштову адресу 40009, м. Суми, вул. Садова, 33,
- на електронну адресу: **[dresurs@smr.gov.ua](mailto:dresurs@smr.gov.ua)**,
- тел. 700-404.

**Аналіз регуляторного впливу  
проекту рішення Сумської міської ради  
«Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного  
квадратного метра загальної площі нерухомого майна  
фізичних осіб на 2017 рік»**

**Регуляторний орган** – Сумська міська рада.

**Розробник документа** – департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради.

**Поштова адреса** – 40009, м. Суми, вул. Садова, 33.

**Відповідальна особа** – Клименко Юрій Миколайович.

**Контактний телефон** – (0542) 700-404.

Аналіз регуляторного впливу проекту рішення Сумської міської ради «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на 2017 рік» підготовлено згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308.

### **I. Визначення проблеми**

Відповідно до п. 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України об'єкт оподаткування доходу від надання в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм) нерухомого майна (крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю), земельної ділянки, на якій розміщується нерухоме майно, присадибної ділянки) 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 за нерухоме майно визначається, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, відповідно до Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, яка затверджена Постановою Кабінету Міністрів України № 1253 від 29 грудня 2010 року. 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 5 Методики, органам місцевого самоврядування у разі застосування додаткових коефіцієнтів рекомендується визначати мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна за такою формулою:

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

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

$R_n$  – середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється у гривнях, залежно від вартості будівництва та уточнюється щороку.

По місту Суми на 2017 рік прогнозна середньорічна опосередкована вартість спорудження житла 1 кв. метра загальної площі квартир будинку визначено на рівні показника по Сумській області згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 18.10.2016 № 279 та становить 9 040 гривень.

Станом на 1 жовтня 2016 року на території України опосередкована вартість будівництва 1 кв. метра будинків садибного типу з госпбудівлями становить – 14 390 грн. згідно листа Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 17.10.2016 № 7/15-12673.

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.

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

Коефіцієнт окупності об'єкта (К) на території м. Суми складає 50 років (середній).

У залежності від виду функціонального використання об'єкта нерухомого майна (коефіцієнт Ф) мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна складає:

1. Для провадження виробничої діяльності:

$$P_1 = 9\,040 \times 2 / (50 \times 12) = 30,13 \text{ грн.};$$

$P_2 = 14\,390 \times 2 / (50 \times 12) = 47,97$  грн. (будинки садибного типу з госпбудівлями).

2. Для іншої комерційної діяльності:

$$P_1 = 9\,040 \times 3 / (50 \times 12) = 45,20 \text{ грн.};$$

$P_2 = 14\,390 \times 3 / (50 \times 12) = 71,95$  грн. (будинки садибного типу з госпбудівлями).

3. Для некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб:

$$P_1 = 9\,040 \times 1 / (50 \times 12) = 15,07 \text{ грн.};$$

$P_2 = 14\,390 \times 1 / (50 \times 12) = 23,98$  грн. (будинки садибного типу з госпбудівлями).

На сьогоднішній день проблемою є те, що відповідно до пункту 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 1 кв. 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, передбаченого в договорі оренди.

Відсутність встановленої у місті Суми мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна може призвести до заниження бази оподаткування податком на доходи фізичних осіб.

Таким чином, вказана проблема потребує розв'язання шляхом затвердження з 01.01.2017 мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб з урахуванням діючого показника опосередкованої вартості спорудження житла в м. Суми, шляхом прийняття рішення Сумської міської ради про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб.

Визначення основних груп (підгруп), на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання – орендарі	-	+

## II. Цілі державного регулювання

Метою прийняття Сумською міською радою рішення «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на 2017 рік» є:

- безумовне виконання вимог Податкового кодексу України;
- приведення діючого нормативно-правового акту міської ради у відповідність до ситуації, яка склалася на ринку нерухомості на теперішній час;
- врегулювання відносин між орендарями, орендодавцями та органами державної фіскальної служби в частині нарахування (сплати) податку на доходи фізичних осіб від надання майна в оренду (суборенду);
- створення умов для легалізації діяльності суб'єктів господарювання у місті;
- забезпечення відповідних находжень до міського бюджету.

## III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

### 1. Визначення альтернативних способів

Під час підготовки проєкту рішення Сумської міської ради про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб розглянуто такі альтернативні способи досягнення цілей регуляторного акта.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Не прийняти запропонований регуляторний акт
Альтернатива 2	Прийняти запропонований регуляторний акт

## 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

### Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні, оскільки якщо не визначити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, база оподаткування податком на доходи з фізичних осіб визначається орендарем виходячи з розміру орендної плати, передбаченого в договорі оренди, що може спричинити заниження обсягів нарахованого до сплати податку і відповідно зменшить надходження до бюджету	Відсутні
Альтернатива 2	Дасть змогу привести діючий нормативно-правовий акт міської ради у відповідність до ситуації, що склалася у цій політиці на ринку нерухомості на теперішній час та врегулювати відносини між орендарями, орендодавцями та органами державної фіскальної служби України в частині нарахування (сплати) податку на доходи фізичних осіб від надання майна в оренду (суборенду) та збільшення бюджетних надходжень зазначеного податку.	Відсутні

### Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Витрати громадян, пов'язані зі сплатою податкових платежів з доходу від надання в оренду нерухомого майна
Альтернатива 2	Збільшаться доходи громадян від надання в оренду нерухомого майна	Витрати громадян, пов'язані зі сплатою податкових платежів з доходу від надання в оренду нерухомого майна

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

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання, що виникають внаслідок дії регуляторного акта, не розраховується, оскільки сфера впливу регуляторного акта поширюється на фізичних осіб, а суб'єкти господарювання виступають орендарями (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.

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

Здійснюється вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей, де:

4 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде);

3 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою (усі важливі аспекти проблеми існувати не будуть);

2 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, деякі важливі та критичні аспекти проблеми залишаться невирішеними);

1 - цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати).

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	Не затвердивши мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, об'єкт обкладення податком з доходів фізичних осіб буде визначатися орендарем (крім орендарів - фізичних осіб, які не є суб'єктами підприємницької діяльності) виходячи з передбаченого в договорі оренди розміру орендної плати.
Альтернатива 2	4	Цілі прийняття регуляторного акта будуть досягнуті повною мірою, оскільки буде затверджено мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, актуалізовану до діючого показника опосередкованої вартості спорудження житла в м. Суми

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	Відсутні	Витрати громадян, пов'язані зі сплатою податкових платежів з доходу від надання оренди нерухомого майна	Не буде враховуватися реальна ситуація, що склалася на ринку оренди нерухомості та дія чинних нормативних документів
Альтернатива 2	Дасть змогу привести	Витрати громадян,	Цілі прийняття

	діючий нормативно-правовий акт міської ради у відповідність до ситуації, що склалася у ціновій політиці на ринку нерухомості на теперішній час та врегулювати відносини між орендарями, орендодавцями та органами державної фіскальної служби України в частині нарахування (сплати) податку на доходи фізичних осіб від падання майна в оренду (суборенду) та збільшення бюджетних надходжень і доходів орендодавців.	пов'язані зі сплатою податкових платежів збудуть досягнуті в доходу від падання в оренду нерухомого майна	регуляторного акта в повному обсязі
--	--	---	-------------------------------------

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Переваги обраної альтернативи відсутні, оскільки відсутні позитивні зміни у доходах громадян та надходжень до бюджету	Зміна ставки податку на доходи фізичних осіб
Альтернатива 2	Приведення діяльності з падання в оренду майна до реалій ринку оренди нерухомості та чинних нормативних документів; наповнення доходної частини бюджету та збільшення доходів громадян	Зміна ставки податку на доходи фізичних осіб

В разі прийняття регуляторного акту Сумською міською радою будуть реалізовані повноваження, надані їм відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Податкового кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 «Про затвердження методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», що дозволить привести нормативно-правовий акт міської ради у відповідність до ситуації, яка склалася на ринку нерухомості на теперішній час, збільшити надходження до міського бюджету, надасть можливість мешканцям міста користуватися врегульованим механізмом передачі в оренду нерухомості, будуть створені умови для легалізації діяльності суб'єктів господарювання у місті.



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

Вирішення проблеми відбувається шляхом прийняття запропонованого проекту рішення міської ради, який враховує ліночу величину опосередкованої вартості одного кв.м житла та коефіцієнти функціонального використання об'єкта нерухомості, що передається в оренду.

Заходом, який забезпечить розв'язання визначеної проблеми є затвердження мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб до початку звітнього податкового року.

Здійснення організаційних заходів з подальшого впровадження регуляторного акта буде забезпечено органами Державної фіскальної служби України.

## **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**

Розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта згідно з додатком 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151 не здійснювався, оскільки сфера впливу регуляторного акта поширюється на фізичних осіб, а суб'єкти господарювання виступають орендарями (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.

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

Рішення Сумської міської ради «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на 2017 рік» являється регуляторним нормативно-правовим актом, є загальнообов'язковим до застосування на території міста Суми. З урахуванням щорічної зміни показника опосередкованої вартості спорудження житла Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, термін дії запропонованого регуляторного акта пропонується встановити до початку 2018 року.

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

Відстеження результативності регуляторного акта здійснюється у встановленому законодавством порядку за кількісними і якісними показниками з використанням статистичного методу одержання результатів відстеження.

Кількісні показники результативності акта – кількість суб'єктів господарювання – платників податку на доходи фізичних осіб та розмір надходжень від сплати цього податку до міського бюджету.

Якісні показники результативності акта – збільшення обсягів доходів до бюджету міста, а відповідно і його видатків, для забезпечення потреб громади та фінансування міських програм.

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

Оцінка ефективності регуляторного акту буде здійснюватись за допомогою проведення базового та повторного відстеження результативності регуляторного акту.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено через шість місяців після набрання його чинності.

У зв'язку з встановленим строком дії повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься не пізніше 31 грудня 2017 року.

Відстеження результативності дії акта буде здійснюватись шляхом аналізу інформації, отриманою від державної податкової інспекцією у м. Сумах Головного управління ДФС у Сумській області.

Директор департаменту забезпечення  
ресурсних платежів Сумської міської ради

  
Ю.М. Клименко



СУМСЬКА МІСЬКА РАДА  
\_\_\_\_\_ СКЛИКАННЯ \_\_\_\_\_ СЕСІЯ  
**РІШЕННЯ**

від \_\_\_\_\_ 2016 року № \_\_\_\_\_-МР  
м. Суми

Про встановлення мінімальної вартості  
місячної оренди одного квадратного  
метра загальної площі нерухомого  
майна фізичних осіб на 2017 рік

Згідно з підпунктом 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України, постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», керуючись статтею 25 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,  
**Сумська міська рада**

**ВИРІШИЛА:**

1. Встановити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб згідно з розрахунком, що додається.
2. Рекомендувати Державній податковій інспекції у м. Сумах Головного управління ДФС у Сумській області при здійсненні контролю за повнотою надходжень податку на доходи фізичних осіб 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, керуватися даним рішенням.
3. Визнати таким, що втратило чинність, рішення Сумської міської ради від 16 грудня 2015 року № 79-МР «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на 2016 рік».
4. Дане рішення набирає чинності з 01.01.2017.

5. Департаменту комунікацій та інформаційної політики Сумської міської ради оприлюднити дане рішення на офіційному сайті Сумської міської ради.

6. Організацію виконання даного рішення покласти на заступника міського голови згідно з розподілом обов'язків.

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Клименко Ю.М.

---

Ініціатор розгляду питання – виконавчий комітет Сумської міської ради  
Проект рішення підготовлено департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради

Додаток  
до рішення Сумської міської ради  
«Про встановлення мінімальної  
вартості місячної оренди одного  
квадратного метра загальної площі  
нерухомого майна фізичних осіб на  
2017 рік»  
від 2016 року № -МР

**Розрахунок  
мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної  
площі нерухомого майна фізичних осіб**

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб (включаючи земельну ділянку, на якій розміщується нерухоме майно, присадибну ділянку), крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю при передачі його в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм) на території м. Суми розраховується за такою формулою:

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

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 у гривнях, залежно від вартості будівництва та уточнюється щороку.

По місту Суми на 2017 рік прогнозна середньорічна опосередкована вартість спорудження житла 1 кв. метра загальної площі квартир будинку визначено на рівні показника по Сумській області згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 18.10.2016 № 279 та становить 9 040 гривень.

Станом на 1 жовтня 2016 року на території України опосередкована вартість будівництва 1 кв. метра будинків садибного типу з госпбудівлями становить – 14 390 грн. згідно листа Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 17.10.2016 № 7/15-12673.

$\Phi$  – 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.

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

Коефіцієнт окупності об'єкта (К) на території м. Суми складає 50 років (середній).

У залежності від виду функціонального використання об'єкта нерухомого майна (коефіцієнт Ф) мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна складає:

1. Для провадження виробничої діяльності:

$$P_1 = 9\,040 \times 2 / (50 \times 12) = 30,13 \text{ грн.};$$

$P_2 = 14\,390 \times 2 / (50 \times 12) = 47,97$  грн. (будинки садибного типу з госпбудівлями).

2. Для іншої комерційної діяльності:

$$P_1 = 9\,040 \times 3 / (50 \times 12) = 45,20 \text{ грн.};$$

$P_2 = 14\,390 \times 3 / (50 \times 12) = 71,95$  грн. (будинки садибного типу з госпбудівлями).

3. Для некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб:

$$P_1 = 9\,040 \times 1 / (50 \times 12) = 15,07 \text{ грн.};$$

$P_2 = 14\,390 \times 1 / (50 \times 12) = 23,98$  грн. (будинки садибного типу з госпбудівлями).

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Клименко Ю.М.

## Експертний висновок

постійної комісії з питань планування соціально-економічного розвитку, бюджету, фінансів, розвитку підприємництва, торгівлі та послуг, регуляторної політики Сумської міської ради щодо регуляторного впливу проекту регуляторного акта – рішення Сумської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на 2017 рік»

Розробник проекту регуляторного акта – департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради.

1. Проект регуляторного акта – рішення Сумської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на 2017 рік» відповідає принципам державної регуляторної політики, встановленим статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

2. Проект регуляторного акта – рішення Сумської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на 2017 рік» відповідає вимогам статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» щодо підготовки аналізу регуляторного впливу.

Податковим кодексом України визначено, що розмір мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб встановлюється органом місцевого самоврядування.

Таким чином, з метою безумовного виконання вимог Податкового кодексу України та недопущення суперечливих ситуацій, виникла необхідність в прийнятті регуляторного акту, який унеможливиловатиме виникнення конфліктних ситуацій між органами фіскальної служби та платниками оподаткованого доходу.

Визначення розміру місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна можливе лише шляхом прийняття відповідного регуляторного акта міською радою, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб».

При цьому, по місту Суми розрахунок прогнозованої середньорічної опосередкованої вартості спорудження житла 1 кв. метра загальної площі квартир будинку на 2017 рік, яка обчислюється залежно від вартості будівництва, визначено на рівні показника по Сумській області (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального

господарства України від 18.10.2016 № 279), а опосередковану вартість будівництва 1 кв. метра будинків садибного типу з госпбудівлями визначено відповідно до листа Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від від 17.10.2016 № 7/15-12673.

Тому, зазначена проблема не може бути розв'язана за допомогою чинних регуляторних актів.

Відповідно до вимог Податкового кодексу України податковим агентом платника податку - орендодавця під час нарахування доходу від надання в оренду об'єктів нерухомості є орендар. У разі прийняття запропонованого регуляторного акта, платник податку буде мати лише особисті фінансові витрати на його сплату. Щодо органів місцевого самоврядування, то для них прийняття цього рішення надасть можливість збільшення обсягів доходів до бюджету міста, а відповідно і його видатків, для забезпечення потреб громади та фінансування міських програм і не понесе ніяких додаткових витрат.

Встановлення місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна у місті Суми з урахуванням залежності від виду функціонального використання об'єкта нерухомого майна забезпечить соціальну справедливість при оподаткуванні та стабільність надходжень до міського бюджету.

Альтернативний спосіб вирішення проблем відсутній. Правове регулювання ґрунтується на обов'язковості прийняття відповідного рішення міською радою, що передбачено Податковим кодексом України.

У разі відмови від уведення в дію запропонованого регуляторного акта не буде забезпечено безумовне виконання вимог чинного законодавства.

Здійснення регулювання нормативним актом іншого органу не є можливим у зв'язку з тим, що право самостійно встановлювати розмір податку відповідно до чинного законодавства належить міській раді шляхом прийняття відповідного рішення.

Запропонований спосіб вирішення зазначеної проблеми є найбільш доцільним з огляду на можливість виконання та ефективну реалізацію регуляторного акта, який повністю відповідає повноваженням міської ради відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні». Лише у такий спосіб можна вирішити зазначені проблеми найкращим чином, ураховуючи інтереси територіальної громади, платників податку та органів місцевого самоврядування.

Запропонований спосіб досягнення цілей є єдиним і безумовним шляхом вирішення проблеми і ґрунтується на загальнообов'язковості виконання всіма учасниками правовідносин у системі оподаткування норм зазначеного рішення.

Після впровадження всіх механізмів щодо адміністрування податку на державному рівні, із прийняттям цього регуляторного акта передбачаються надходження до бюджету міста від сплати податку на доходи фізичних осіб.

Досягнення цим регуляторним актом визначених цілей вплине на витрати територіальної громади (платників податку) у вигляді коштів на орендні платежі, але й надасть вигоди, а саме додаткові надходження до бюджету міста



для направлення їх на поліпшення соціальних гарантій тієї ж територіальної громади.

Упровадження та виконання вимог регуляторного акта не залежить від ресурсів органу місцевого самоврядування, а платники податку повинні сплачувати податок на доходи фізичних осіб, передбачений проектом цього рішення, відповідно до норм, передбачених ст. 170.1.2 Податкового кодексу України.

У подальшому внесення змін до зазначеного рішення можливе у разі зміни чинного законодавства України або виникнення необхідності у нормативному врегулюванні певних правовідносин.

Термін дії запропонованого регуляторного акта обмежений.

За підсумками аналізу відстеження його результативності, а також у разі потреби та з прийняттям урядом нормативних актів, до нього теж будуть уноситися відповідні зміни згідно з регуляторною процедурою.

Насамперед, потрібно буде оцінити достатньо реалістичні показники в досягненні задекларованих цілей.

Відстеження результативності регуляторного акта, пропонується здійснювати у встановленому законодавством порядку за кількісними і якісними показниками з використанням статистичного метода одержання результатів відстеження.

Кількісні показники результативності акта – кількість платників податку на доходи фізичних осіб та розмір надходжень від сплати цього податку до міського бюджету.

Якісні показники результативності акта – збільшення обсягів доходів до бюджету міста, а відповідно і його видатків, для забезпечення потреб громади та фінансування міських програм.

У зв'язку з тим, що для визначення рівня результативності дії регуляторного акта необхідно використовувати виключно статистичні дані, базове відстеження буде здійснено через шість місяців після набрання його чинності.

У зв'язку з встановленим строком дії повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься не пізніше 31 грудня 2017 року.

Відстеження результативності дії акта буде здійснюватись шляхом аналізу інформації, наданої державною податковою інспекцією у м. Сумах Головного управління ДФС у Сумській області.

У разі виявлення не врегульованих та проблемних питань внаслідок проведення аналізу показників дії цього акту, їх буде виправлено шляхом внесення відповідних змін.

### **3. Узагальнений висновок**

Враховуючи проведену експертизу, проект регуляторного акта – рішення Сумської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб 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».

**Голова постійної комісії з питань  
планування соціально-економічного  
розвитку, бюджету, фінансів, розвитку  
підприємництва, торгівлі та послуг,  
регуляторної політики  
Сумської міської ради**



**В.О. Шілов**