



УКРАЇНА

БЕРДИЧІВСЬКА МІСЬКА РАДА ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ
Виконавчий комітет

13300, Житомирська обл., м. Бердичів, пл. Центральна, 1, телефон 2-22-55, E-mail: yukonkom@emaii.net

21.12.2016 № 428

На № _____ від _____

Державна регуляторна
служба України
вул.Арсенальна,9/11
м.Київ,01011

На виконання вимог ч.2 ст.34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» виконавчий комітет Бердичівської міської ради Житомирської області направляє проект регуляторного акта – рішення Бердичівської міської ради «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м.Бердичеві на 2017 рік», який розміщено на офіційному веб-порталі міста Бердичева за електронною адресою: www.berdychiv.com.ua у розділі «Економіка» – «Регуляторна політика», для отримання пропозицій.

Додаток: на 9 арк.

1. Проект регуляторного акта «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м.Бердичеві на 2017 рік».
2. Аналіз регуляторного впливу.
3. Експертний висновок постійної комісії міської ради.

Заступник міського голови

Т.В.Павлішина

Вик Тимошенко ВМ
Тел. (04143) 2-21-51





УКРАЇНА
БЕРДИЧІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ
(_____ сесія сьомого скликання)

РІШЕННЯ

від _____ . _____ 2016 № _____
м.Бердичів

Проект

**Про затвердження мінімальної
вартості місячної оренди одного
квадратного метра загальної площі
нерухомого майна фізичних осіб
у м.Бердичеві на 2017 рік**

З метою забезпечення оподаткування доходів фізичних осіб від надання нерухомого майна в оренду, відповідно до наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 18.10.2016 №279 «Про прогностичні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2017 рік», постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 №1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», пп. 170.1.2 п. 170.1 ст.170 Податкового кодексу України, ст. 25 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті Бердичеві на 2017 рік в залежності від функціонального використання об'єктів нерухомості:
 - 7,05 грн. з ПДВ – для некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб (надання житла в найм);
 - 14,10 грн. з ПДВ – для виробничої діяльності;
 - 21,15 грн. з ПДВ – для іншої комерційної діяльності.
2. Відділу комунальної власності та земельних відносин забезпечити оприлюднення цього рішення у десятиденний термін з дня його прийняття.
3. Це рішення набуває чинності після його офіційного оприлюднення.
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію міської ради соціально-економічного розвитку, енергоефективності, бюджету фінансів і цін.

Міський голова

В.К.Мазур

**Аналіз регуляторного впливу
проекту рішення Бердичівської міської ради «Про затвердження мінімальної
вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого
майна фізичних осіб у м. Бердичеві на 2017 рік»**

I. Визначення проблеми.

Пунктом 170.1 статті 170 Податкового кодексу України передбачено оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

Відповідно до підпункту 170.1.2 цього пункту, 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, що затверджується Кабінетом Міністрів України, 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.

Згідно з пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» рекомендовано органам місцевого самоврядування сіл, селищ, міст, на території яких розміщене нерухоме майно, що надається в оренду, визначати мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі такого майна за формулою, що міститься у затвердженій цією постановою Методиці.

Відповідно до формули, зазначеної у пункті 4 цієї Методики, для розрахунку мінімальної вартості місячної оренди 1 кв.м загальної площі нерухомого майна застосовується показник середньої вартості 1 кв.м новозбудованого об'єкта.

Рішенням Бердичівської міської ради від 29.03.2016 №59 встановлена мінімальна вартість місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м.Бердичеві на 2016 рік» з врахуванням прогнозного середньорічного показника опосередкованої вартості спорудження житла в Житомирській області на 2016 рік у розмірі 7444.00 грн., який затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 02.10.2015 №252 «Про прогнозні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2016 рік».

Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 18.10.2016 №279 «Про прогнозні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2017 рік» затверджено прогнозний середньорічний показник опосередкованої вартості спорудження житла в Житомирській області на 2017 рік на рівні 8460.00 грн., який на 13.6 % більше цього показника за 2016 рік, що потребує встановлення нового розміру мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м.Бердичеві на 2017 рік з врахуванням цього показника.

За допомогою ринкового механізму проблема не може бути розв'язана, оскільки предмет правового регулювання проекту акта не стосується складових ринкового механізму і потребує застосування регулюючого механізму.

Таким чином, враховуючи вищевикладені вимоги чинного законодавства у сфері

оподаткування доходів фізичних осіб та збільшення показника прогнозованої середньорічної опосередкованої вартості спорудження житла на 2017 рік, виникла потреба у прийнятті міською радою нового нормативного акта щодо встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті Бердичеві на наступний податковий рік.

Відсутність встановленої у місті Бердичеві мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на 2017 рік може призвести до зниження бази оподаткування податком на доходи фізичних осіб.

Дія Проекту справляє вплив на:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	так	
Держава (органи місцевого самоврядування)	так	
Суб'єкта господарювання (орендарі)	так	

II. Цілі державного регулювання

Головними цілями Проекту є:

встановлення мінімальної вартості місячного орендного платежу за 1 кв.м нерухомого майна фізичних осіб на території м.Бердичева на 2017 рік для застосування при оподаткуванні доходів фізичних осіб від надання в оренду нерухомого майна;

приведення у відповідність нормативно-правового акта міської ради до вимог законодавства України у сфері оподаткування доходів фізичних осіб від надання нерухомого майна в оренду.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей.

1. Визначення альтернативних способів

Види альтернативи	Опис альтернативи
1. Розробляти Проект	Прийняття нормативно-правового акта дозволить збільшити об'єкт оподаткування з податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду та надходження до міського бюджету
2. Не розробляти Проект (відсутність регулювання)	Об'єкт оподаткування доходів фізичних осіб від надання в оренду нерухомого майна, буде визначатися, виходячи з розміру орендної плати, передбаченого в договорі оренди, що може спричинити зниження бази оподаткування і надходження до міського бюджету залишаться на існуючому рівні

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави (органів місцевого самоврядування):

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Збільшення надходжень до міського бюджету	Не передбачаються
2. Не прийняття Проекту	Відсутні	Не передбачаються

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1.Прийняття Проекту	Зростання доходів громадян від надання нерухомого майна в оренду.	Збільшення цін на оренду нерухомого майна, витрати фізичних осіб (орендодавців), пов'язані зі сплатою податку з доходу від надання нерухомого майна в оренду.
2.Не прийняття Проекту	Відсутні	Додаткових витрат не передбачається

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

Оцінка впливу запровадження регуляторного акта на сферу інтересів суб'єктів господарювання не здійснюється, у зв'язку з тим, що сфера впливу регуляторного акта поширюється на фізичних осіб, які не є суб'єктами господарювання, відповідно до пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України. Підпунктом 170.1.2 визначено, що податковим агентом платника податку - орендодавця під час нарахування доходу від надання в оренду об'єктів нерухомості є орендар.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1.Прийняття Проекту	Збільшаться доходи від надання в оренду нерухомого майна	Збільшення цін на оренду нерухомого майна, для фізичних осіб (орендодавців) витрати, пов'язані зі сплатою податку з доходу від надання нерухомості в оренду
2.Неприйняття Проекту	Відсутні	Додаткові витрати не передбачаються

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 балу
1.Прийняття Проекту	4	Приведення у відповідність нормативно-правового акта міської ради до вимог законодавства України у сфері оподаткування доходів фізичних осіб від надання нерухомого майна в оренду.
2.Неприйняття Проекту	1	Поставлені цілі не будуть досягнуті, проблема не буде усунена.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
1.Прийняття Проекту	Збільшення надходжень до міського бюджету, приведення у відповідність нормативно-правового акта міської ради до вимог законодавства України у сфері оподаткування доходів фізичних осіб від надання нерухомого майна в оренду.	Витрати фізичних осіб на сплату податку з доходу від надання нерухомого майна в оренду	Розробка проекту є єдиним оптимальним способом врегулювання проблемних питань, пов'язаних з оподаткуванням доходу фізичних осіб від надання нерухомості в оренду.
2.Неприйняття Проекту	Не передбачаються	Не передбачаються	Надходження до міського бюджету залишаються на існуючому рівні

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/ причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
1.Прийняття Проекту	Розроблення Проекту є єдиним оптимальним способом у досягненні зазначених цілей	Оцінка можливостей запровадження акта та врахування фізичними особами розміру мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна у договорах

		оренди висока оскільки, запровадження запропонованого акта забезпечить високу вірогідність досягнення поставлених цілей
2. Неприйняття Проекту	Цей альтернативний спосіб не може бути застосований, оскільки не дасть змоги досягти поставлених цілей	

V. Механізм та заходи, які забезпечують розв'язання визначеної проблеми

Представлений проєкт регуляторного акта врегульовує питання щодо визначення мінімальних обсягів доходів фізичних осіб від надання нерухомого майна в оренду, що підлягають оподаткуванню відповідно до норм підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України.

Міською радою здійснюється встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна у місті Бердичеві на 2017 рік шляхом прийняття рішення міської ради та його оприлюднення у спосіб, найбільш доступний для жителів міста.

Керуючись пунктом 4 Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253, проведено розрахунок мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна у місті Бердичеві на 2017 рік, враховуючи такі показники:

- показник опосередкованої вартості спорудження житла у розрахунку на один квадратний метр, який відповідно до наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 18.10.2016 №279 «Про прогнозні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2017 рік» затверджено та рекомендовано для застосування по Житомирській області на рівні 8460.00 грн. з ПДВ;

- коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проєктному строку експлуатації такого об'єкта, який у м.Бердичеві складає 100 років;
- розмір мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна у місті Бердичеві на 2017 рік дорівнює 7,05 грн. (8460.00/100*12).

Відповідно до абзацу 3 пункту 5 цієї Методики розраховано мінімальну вартість місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті Бердичеві із застосуванням коефіцієнта функціонального використання об'єкта нерухомого майна, який у разі його використання для провадження виробничої діяльності дорівнює – 2, іншої комерційної діяльності – 3, некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб – 1.

Бердичівська об'єднана державна податкова інспекція Головного управління Державної фіскальної служби України у Житомирській області здійснює контроль за виконанням цього 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

Реалізація регуляторного акта не потребує додаткових фінансових, матеріальних та інших витрат від органів місцевого самоврядування та територіального органу Державної фіскальної служби України.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта.

Враховуючи підпункт 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України та щорічну зміну показника опосередкованої вартості спорудження житла, що затверджується Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, термін дії регуляторного акта протягом 2017 року.

VIII. Визначення показників результативності регуляторного акта

Оцінка результативності цього проєкту рішення міської ради у разі його прийняття буде здійснюватися за такими статистичними показниками:

- розмір доходів фізичних осіб від надання нерухомого майна в оренду;
- розмір надходжень до міського бюджету зі сплати податку з доходу фізичних осіб від надання нерухомого майна в оренду;
- кількість платників податку з доходів фізичних осіб від надання нерухомого майна в оренду.

Впровадження регуляторного акта забезпечить додаткові надходження до міського бюджету.

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

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено до дня набрання чинності цього регуляторного акта.

Враховуючи строк дії регуляторного акта, повторне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено не пізніше 31 грудня 2017 року.

Відстеження результативності дії акта буде здійснюватися з використанням статистичного метода на підставі показників, наданих Бердичівською ОДПІ ГУ ДФС у Житомирській області.

Проект регуляторного акта розміщується в електронному вигляді на офіційному веб-порталі міста Бердичева за електронною адресою: www.berdychiv.com.ua у розділі «Економіка» – «Регуляторна політика».

Начальник відділу комунальної
власності та земельних відносин



В.І.Трушевський

Експертний висновок

постійної комісії соціально-економічного розвитку, енергоефективності, бюджету фінансів і цін щодо регуляторного впливу проекту регуляторного акта – Урішення Бердичівської міської ради «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м.Бердичеві на 2017 рік»

Постійна комісія Бердичівської міської ради соціально-економічного розвитку, енергоефективності, бюджету фінансів і цін відповідно до статей 4, 8, 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» розглянула проект рішення Бердичівської міської ради «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м.Бердичеві на 2017 рік» та аналіз його регуляторного впливу і установила наступне.

Відповідальними за розроблення вказаного проекту є відділ комунальної власності та земельних відносин.

Проект рішення підготовлено відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Податкового кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

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

Відповідно до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України до компетенції органів місцевого самоврядування відноситься встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості фізичних осіб.

Постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» затверджено Методику визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб.

Відповідно до цієї Методики основою для розрахунку визначення мінімальної суми орендного платежу є середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта. Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України щорічно затверджується такий показник.

Так, наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 18.10.2016 № 279 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2017 рік» затверджено показник опосередкованої вартості спорудження житла по Житомирській області на рівні 8460,00 грн., який більше на 13,6 % цього показника за 2016 рік, що потребує встановлення нового розміру мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб.

Прийняття цього регуляторного акта забезпечить розв'язання визначеної проблеми.

В цілому при підготовці проекту регуляторного акта витримана процедура послідовності впровадження регуляторного акта. Проект відповідає принципам державної регуляторної політики: доцільності, адекватності, ефективності, збалансованості, передбачуваності, прозорості.

Розробником проекту розміщено проект регуляторний акт з аналізом регуляторного впливу на офіційному веб-порталі міста Бердичева за електронною адресою: www.berdychiv.com.ua у розділі «Регуляторна політика» з повідомленням про оприлюднення цього регуляторного акта на головній сторінці.

Таким чином, проект рішення Бердичівської міської ради «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі

нерухомого майна фізичних осіб у м.Бердичеві на 2017 рік» відповідає принципам державної регуляторної політики відповідно до ст. 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

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

Аналіз регуляторного впливу підготовлено з дотриманням вимог ст. 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308.

Аналіз регуляторного впливу цього акту відповідає вимогам, встановленими ст.8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Узагальнений висновок:

Проаналізувавши проєкт регуляторного акта, постійна комісія соціально-економічного розвитку, енергоефективності, бюджету фінансів і цін вважає, що проєкт регуляторного акта - рішення міської ради «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м.Бердичеві 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 комісія
соціально-економічного розвитку,
енергоефективності, бюджету фінансів і цін**

 С.І.Лужанський