



## ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011

тел. (044) 254-56-73, факс 254-43-93  
e-mail: [inform@dkrp.gov.ua](mailto:inform@dkrp.gov.ua)

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

### Виконавчий комітет Сумської міської ради

майдан Незалежності, 2,  
м. Суми,  
Сумська область, 40030

Щодо надання пропозицій  
з удосконалення проекту  
регуляторного акта

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та постанови Кабінету Міністрів України від 23.09.2014 № 634 «Про порядок підготовки пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» розглянула проект рішення Сумської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на 2017 рік» (далі - Проект рішення), а також документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Сумської міської ради Сумської області від 29.11.2016 № 3023/03-02.02.-17, і повідомляє.

У пунктах 1-3 Додатка до Проекту рішення «Розрахунок мінімального розміру місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб» при визначенні мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна для провадження виробничої діяльності, іншої комерційної та некомерційної діяльності планується, зокрема, використати показник опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення, які споруджуються на території України, а саме будинків садибного типу з госпбудівлями, що становить 14390 гривень на 1 жовтня 2016 року відповідно до інформаційного листа Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 17.10.2016 № 7/15-12673.

Відповідно до абзацу шостого пункту 5 Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого

Державна регуляторна служба України  
ВИХ №7773/0/20-16 від 22.12.2016

Юсупова



майно визначається за формулою:  $P = P_n / (K \times 12) \times M \times \Phi \times T$ , де  $P_n$  - середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється у гривнях, залежно від вартості будівництва.

Прогнозні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2017 рік затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 18.10.2016 № 279, відповідно до якого вартість 1 кв. м. загальної площі квартир будинку в Сумській області встановлено у розмірі 9040 гривень.

Разом з цим у листі Міністерства регіонального розвитку та будівництва України листом від 17.10.2016 № 7/15-12673 зазначається, що показник опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення, які споруджуються на території України (у тому числі будинків садибного типу з госпбудівлями), може застосовуватися лише при прогнозуванні обсягів капітальних інвестицій, при перерахуванні їх у зіставлений рівень цін, для приведення вартісних показників об'єктів-аналогів у поточний рівень цін при визначенні кошторисної вартості будівництва на перших стадіях проектування.

Так, показник опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення, які споруджуються на території України, застосовується зокрема для державних (місцевих) програм при визначенні кошторисної вартості будівництва об'єктів соціального призначення на перших стадіях проектування, що має довідковий характер та не створює збір ринку по регіонах.

З метою приведення Проекту рішення у відповідність із вимогами Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253, рекомендуємо виключити з пунктів 1-3 Додатка до Проекту рішення показник опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення, які споруджуються на території України (будинків садибного типу з госпбудівлями), що становить 14390 гривень.

Надаємо також зауваження щодо аналізу регуляторного впливу (далі - АРВ) до Проекту рішення.

Зазначаємо, що у розділі «Визначення проблеми» АРВ не зазначено: чому проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, чому проблема не може бути розв'язана за допомогою чинних регуляторних актів. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання, обмежилося лише її словесним описом, не наведено даних у числовій формі, які б обґрунтовували наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість. Разом з цим до основних груп, на які проблема справляє вплив, не віднесено суб'єктів господарювання, що протирічить, зокрема, необхідності орендарям (у тому числі суб'єктам господарювання), які згідно з підпунктом 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України є податковими агентами платників податку - орендодавців, визначати під час нарахування доходу від надання в оренду (суборенду) мінімальну суму орендного платежу за повний чи неповний місяць такої оренди. Так, зокрема, орендарем може бути

як фізична, так і юридична особа (суб'єкт господарювання, організація), яка бере у тимчасове користування нерухоме або рухоме майно. У договорі оренди це – сторона, якій передано майно в оренду за окрему плату у тимчасове користування, де друга сторона це – орендодавець (власник, суб'єкт господарювання, організація), яка передає в оренду майно для орендаря.

Таким чином, розробник проекту регуляторного акта внаслідок невіднесення до основних груп, на які проблема справляє вплив, суб'єктів господарювання (оскільки сфера впливу регуляторного акта поширюється на фізичних осіб, а суб'єкти господарювання виступають орендарями), проігнорував вимогам пункту 1 Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253.

Унаслідок вищезазначеного розробником проекту регуляторного акта у пункті «Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання» розділу «Визначення та оцінка альтернатив всіх способів досягнення цілей» АРВ не визначено такий показник як кількість суб'єктів господарювання, які підпадають під дію регулювання та питому вагу групи у загальній кількості, що є порушенням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами) та перешкодою у визначенні потреб у проведенні Тесту малого підприємництва (М-Тест).

У розділі «Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, які розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги» АРВ розробником не здійснено розрахунку витрат на виконання вимог регуляторного акта для органів місцевого самоврядування згідно з додатком 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (зі змінами).

У розділі «Цілі державного регулювання» АРВ визначені цілі державного регулювання не є вимірюваними, зокрема, відповідний розділ не містить якісних, кількісних та/або часових вимірів досягнення встановлених цілей.

У розділі «Визначення показників результативності дії регуляторного акта» не визначено кількісних показників, які безпосередньо характеризують результативність дії регуляторного акта та які підлягають контролю (відстеження результативності).

Таким чином, Проект рішення не відповідає вимогами статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», зокрема, таким принципам державної регуляторної політики, як доцільність, збалансованість, адекватність.

Підсумовуючи наведене вище, пропонуємо привести Проект рішення Сумської міської ради у відповідність із вимогами чинного законодавства згідно з наданими пропозиціями, а аналіз регуляторного впливу до нього - у відповідність із Методикою проведення аналізу впливу регуляторного акта.

затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами).

Про результати розгляду цього листа просимо поінформувати Сектор Державної регуляторної служби у Сумській області (40030, місто Суми, пл. Незалежності, 2, кабінет 139, e-mail: [drs\\_sumy@ukr.net](mailto:drs_sumy@ukr.net)) в установленому порядку.

Голова Державної  
регуляторної служби України



К. М. Ляшкіна

Юсупова  
(099) 3536047