



УКРАЇНА

ГОРОДНЯНСЬКА МІСЬКА РАДА

РІШЕННЯ

(п'ята (23) сесія сьомого скликання)

від 07 червня 2018 року
м.Городня

***Про встановлення мінімальної вартості
місячної оренди 1 кв. метра загальної площі
нерухомого майна фізичних осіб***

Керуючись статтею 25 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, відповідно до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України та пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року № 1253 “Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб”, міська рада вирішила:

1. Встановити мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб згідно з розрахунком, що додається (додатки №1, №2).

Функціональне призначення	Комерційна діяльність, грн. м ²	Виробнича діяльність, грн. м ²	Некомерційна діяльність, грн. м ²
Вартість за місяць «зона 1»	87,81	39,02	19,52
Вартість за місяць «зона 2»	43,91	29,27	14,64
Вартість за місяць «зона 3»	29,27	19,51	9,76

2. Рішення Городнянської міської ради від 17 січня 2013 року «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1(одного) кв. метра загальної площі нерухомого майна» вважати таким, що втратило чинність.

3. Рішення набирає чинності з моменту його оприлюднення.

4. Додатки до цього рішення є його невід’ємною частиною.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань бюджету, планування, фінансів та соціально-економічного розвитку та Чернігівську ОДПІ ГУ ДФС у Чернігівській області (Городнянське відділення).

Міський голова

А.І. Богдан

**Розрахунок
мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі
нерухомого майна фізичних осіб**

Мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. 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 Городнянської міської ради відповідно до пункту 5 Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, яка затверджена Постановою Кабінету Міністрів України №1253 від 29.12.2010 року розраховується за такою формулою:

$$P = \frac{P_n}{K \times 12} \times M \times \Phi \times T,$$

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

P_n - середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості, у гривнях;

По Городнянській міській раді на 2018 рік прогнозна середньорічна опосередкована вартість спорудження житла 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна визначено на рівні показника по Чернігівській області згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 195 від 09 серпня 2017 року "Про прогнозні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2018 рік" та складає 11 706 грн. за 1 кв. м.

K – коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає середньому проектному строку його експлуатації (відповідно до Наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.1998р.№215 "Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання" по Городнянській міській раді становить 100 років).

M – місцезнаходження об'єкта нерухомого майна, який у разі його розміщення у центральній зоні міста дорівнює - 2, середній зоні – 1,5, переферійній зоні – 1;

Φ - функціональне використання об'єкта нерухомого майна. У разі використання такого для провадження виробничої діяльності дорівнює 2, іншої комерційної діяльності – 3; некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб – 1;

Г - інші якісні характеристики об'єкта, такі як висота житлового приміщення, внутрішнє оснащення, технічний стан, тощо.

Отже, мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна для Городнянської міської ради на 2018 рік складає:

1) Для провадження виробничої діяльності:

$$\frac{11706 \text{ грн./кв.м}}{100 \times 12} \times 2 = 19,51 \text{ грн./кв.м.}$$

- об'єкта, розміщеного у центральній зоні:

$$19,51 \text{ грн./кв.м.} \times 2 = 39,02 \text{ грн./кв.м.}$$

- об'єкта, розміщеного у середній зоні:

$$19,51 \text{ грн./кв.м.} \times 1,5 = 29,27 \text{ грн./кв.м.}$$

- об'єкта, розміщеного у периферійній зоні:

$$19,51 \text{ грн./кв.м.} \times 1 = 19,51 \text{ грн./кв.м.}$$

2) Для іншої комерційної діяльності:

$$\frac{11706 \text{ грн./кв.м.}}{100 \times 12} \times 3 = 29,27 \text{ грн./кв.м.}$$

- об'єкта, розміщеного у центральній зоні:

$$29,27 \text{ грн./кв.м.} \times 2 = 87,81 \text{ грн./кв.м.}$$

- об'єкта, розміщеного у середній зоні:

$$29,27 \text{ грн./кв.м.} \times 1,5 = 43,91 \text{ грн./кв.м.}$$

- об'єкта, розміщеного у периферійній зоні:

$$29,27 \text{ грн./кв.м.} \times 1 = 29,27 \text{ грн./кв.м.}$$

3) Некомерційна діяльність, у тому числі для проживання фізичних осіб:

$$\frac{11706 \text{ грн./кв.м.}}{100 \times 12} \times 1 = 9,76 \text{ грн./кв.м.}$$

- об'єкта, розміщеного у центральній зоні:

$$9,76 \text{ грн./кв.м.} \times 2 = 19,52 \text{ грн./кв.м.}$$

- об'єкта, розміщеного у середній зоні:

$$9,76 \text{ грн./кв.м.} \times 1,5 = 14,64 \text{ грн./кв.м.}$$

- об'єкта, розміщеного у периферійній зоні:

$$9,76 \text{ грн./кв.м.} \times 1 = 9,76 \text{ грн./кв.м.}$$

**Межі зон місцезнаходження об'єктів нерухомого майна по Городнянській
міській раді**

ЦЕНТРАЛЬНА ЗОНА: вул. Незалежності (від р. Чибриж) до вул.
Жижкуна – вул. Волковича (до р. Чибриж)

СЕРЕДНЯ ЗОНА : вул. Волковича (від р. Чибриж) – вул. Шевченка;
вул. ім.Івана Дудка– вул. Чкалова – вул. Заводська; вул. Армійська – вул.
Чернігівська; вул. Максимівська – вул. Василівська – вул. Троїцька, вул.
Ім..Петра Пиниці – вул. Волковича

ПЕРИФЕРІЙНА ЗОНА: інші території міської ради.

**Аналіз регуляторного впливу до
проекту рішення Городнянської міської ради
«Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра
загальної площі нерухомого майна фізичних осіб»**

1. Визначення та аналіз проблеми, яку буде розв'язано шляхом регулювання.

Відповідно до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України та Постанови Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року №1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб встановлюється відповідним органом місцевого самоврядування села, селища, міста, на території яких воно розташоване.

У разі не визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна або не оприлюднення її до початку звітного податкового року, 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.

Проектом рішення Городнянської міської ради пропонується визначити мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, що буде надаватись в оренду у 2018 році.

Сфера дії регуляторного акта розповсюджується на фізичних осіб – орендодавців та орендарів (крім орендарів-фізичних осіб, що 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), житловий найм (піднайм) нерухоме майно (включаючи земельну ділянку, на якій розміщується нерухоме майно, присадибну ділянку), крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю, мінімальну суму орендного платежу за повний чи неповний місяць такої оренди.

Відповідно до ст. ст. 25, 26, 42, 59, 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010р. № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», підпункту 170.1.2. пункту 170.1. статті 170 Податкового кодексу України 25 грудня 2014 року рішенням Городнянської міської ради від 17.01.2013 р. “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) кв. метра загальної площі нерухомого майна” встановили наступні розміри мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна по Городнянській міській раді на 2013 рік та залишили чинним у 2017 році:

- для некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб на рівні 8,00 грн.,

- для виробничої діяльності на рівні 15,00 грн.,

- для комерційної діяльності на рівні 23,00 грн.

Згідно наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 09 серпня 2017 року № 195 "Про прогнозні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2018 рік" прогнозна середньорічна опосередкована вартість 1 (одного) кв. метра житла на 2018 рік в Чернігівській області визначена на рівні 11 706,00 грн., для порівняння на 2013 рік – 4500,0 грн.

У зв'язку із збільшенням прогнозної 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 нерухомості по місту на наступний податковий рік.

Економічним підґрунтям проблеми є необхідність впорядкування розміру мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра нерухомого майна на території міста. Затвердження міською радою зазначеного показника на 2018 рік забезпечить надходження до бюджету міської ради 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.

2. Визначення цілі регулювання.

Основною метою прийняття Городнянською міською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб» є:

- створення законодавчо-врегульованого правового простору;
- створення умов для легалізації діяльності суб'єктів підприємницької діяльності – фізичних осіб.

3. Альтернативні способи досягнення встановленої мети.

3.1. Не затверджувати проект рішення Городнянської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб»

Якщо орган місцевого самоврядування не визначить мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднить її до початку звітного податкового року у спосіб, найбільш доступний для жителів територіальної громади, об'єкт обкладення 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 бюджету. Отже, така альтернатива є неприйнятною.

3.2. Затвердити розмір мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна меншим ніж в 2017 році.

Дана альтернатива є неприйнятною в умовах збільшення прогнозованої середньорічної опосередкованої вартості 1 кв. метра житла на 9 відсотків порівняно з 2017 роком.

Таким чином, вирішення проблеми, зазначеної у пункті 1 цього Аналізу, можливе лише шляхом прийняття рішення Городнянської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб».

Перевага обраного виду нормативно-правового регулювання ґрунтується на загальнообов'язковості рішень міської ради для виконання на території Городнянської міської ради, що передбачено статтею 144 Конституції України та статтею 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Інших альтернативних способів (механізмів) досягнення мети не передбачено чинним законодавством.

Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної у пункті 1 цього Аналізу проблеми.

4. Механізм і заходи, що забезпечують розв'язання проблеми.

Вирішення проблеми, зазначеної у пункті 1 цього Аналізу регуляторного впливу, повинно здійснюватися шляхом затвердження проекту рішення Городнянської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб» з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Розробка проекту рішення Городнянської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб» здійснювалась за принципами:

- доцільності;
- адекватності;
- ефективності;
- збалансованості;
- передбачуваності;
- прозорості
- врахування громадської думки.

Даним регуляторним актом пропонується затвердити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра нерухомості, яка враховує діючу величину

опосередкованої вартості одного квадратного метра нерухомого майна в Чернігівській області.

Таким чином, мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна по міській раді для проживання фізичних осіб пропонується визначити на рівні 9,76 грн.; для виробничої діяльності – 19,51 грн.; для комерційної діяльності – 29,27 грн.

Ставки розроблені у відповідності до Методики, затвердженої постановою КМУ від 29.12.2010 року № 1253, обговорені на профільній депутатській комісії та доводяться до відома суб'єктів господарювання через засоби масової інформації.

5. Обґрунтування можливості досягнення цілі.

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

Впровадження рішення Городнянської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб» після його прийняття має здійснюватися:

- міською радою – в частині встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна по міській раді на 2018 рік та оприлюднення рішення у спосіб, найбільш доступний для жителів міста;

- Чернігівською ОДПІ головного управління ДФС у Чернігівській області (Городнянське відділення), 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.

6. Визначення очікуваних результатів прийняття акту.

Визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого рішення припускає наведення аналізу вигод та витрат, які виникають у різних груп суб'єктів, на яких поширюється дія даного регуляторного акту. Даний регуляторний акт певним чином впливає на інтереси громадян, контролюючи органи та органи місцевого самоврядування.

Сфера впливу регуляторного акту.

1. Сфера інтересів міської влади.

Вигоди:

- збільшення надходжень до міського бюджету;
- легалізація у місті діяльності суб'єктів підприємницької діяльності-фізичних осіб.

Витрати:

- витрати на супроводження процедури впровадження регуляторного акту та відстеження його дії.

2. Сфера інтересів суб'єктів господарювання.

Вигоди:

- нормативно-правове врегулювання даного питання.

Витрати:

- передбачаються витрати пов'язані зі сплатою податку на доходи фізичних осіб, від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

3. Сфера інтересів громадян.

Вигоди:

- забезпечення можливості збільшення видатків бюджету на розвиток міста та його соціальної інфраструктури.

Витрати:

- відсутні.

7. Обґрунтування терміну чинності регуляторного акту.

Термін дії даного регуляторного акту протягом 2018 року, так як у відповідності до Методики показник мінімального розміру місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна розраховується з урахуванням показника опосередкованої вартості спорудження житла, визначений Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, затверджується щорічно.

Рішення може бути переглянуто (внесені зміни, продовжено, скасовано) за підсумками аналізу відстеження його результативності, а також у разі потреби та у разі зміни чинного законодавства України або виникнення необхідності у нормативному врегулюванні певних правовідносин. Зміни будуть вноситися згідно з регуляторною процедурою.

8. Показники результативності регуляторного акту.

Для визначення результативності цього регуляторного акта пропонується встановити такі загальні показники:

-динаміка кількості платників податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм);

-обсяг надходжень податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

Відповідно до частини 5 статті Закону України від 11.09.2003 №1160-IV «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з положеннями рішення визначається кількістю осіб, що прочитають зазначене рішення на офіційній web – сторінці Городнянської міської ради за адресою <http://gormr.gov.ua>.

9. Заходи за допомогою яких буде здійснюватись відстеження

результативності.

Відстеження результатів акту буде здійснюватись шляхом проведення базового відстеження через 9 місяців після набрання чинності даним регуляторним актом.

У разі продовження строку дії рішення на наступні податкові періоди повторне відстеження – не пізніше двох років з дня набрання чинності та періодичне відстеження раз на кожні три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності регуляторного акта відповідно до ст. 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Для проведення відстеження будуть використані статистичні показники щодо надходжень до міського бюджету (фінансовий відділ Городнянської міської ради), та інформація Чернігівської ОДПІ Головного управління ДФС у Чернігівській області (Городнянське відділення) щодо динаміки росту чи зменшення платників податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

Начальник фінансового відділу

В.М. Пінчук