



starobetsk.19.ua ПРОЕКТ

**СТАРОБІЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
СЬОМОГО СКЛИКАННЯ
ТРИДЦЯТА СЕСІЯ
РІШЕННЯ**

«__» вересня 2017р.

№30/

Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території м.Старобільськ

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», з метою упорядкування розміру орендної плати, що зазначаються в договорах оренди та визначення механізму оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду) та житловий найм, відповідно до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010р. № 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 28 липня 2016 року N 236 «Показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 1 липня 2016 року)», та в зв'язку зі змінами опосередкованої вартості будівництва об'єктів житла, керуючись ст.26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Старобільська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна без врахування податку на додану вартість, визначену шляхом розрахунку (додається), в наступних розмірах для приміщень, що використовуються під:

- 1.1. Некомерційну діяльність, у тому числі для проживання фізичних осіб – 10,00 грн.
- 1.2. Виробничу діяльність – 20,00 грн.
- 1.3. Комерційну діяльність – 30,00 грн.

2. Виконавчому комітету Старобільської міської ради при проведенні розрахунків плати за оренду приміщень, що належать до комунальної власності територіальної громади м. Старобільськ, керуватись затвердженою цим рішенням мінімальною вартістю місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна.

3. Це рішення набирає чинності з 01.10.2017р.

4. Рішення підлягає опублікуванню у засобах масової інформації.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань економічного розвитку, бюджету, фінансів та комунальної власності.

МІСЬКИЙ ГОЛОВА

Я.М. ЛІТВІНОВА

Додаток
до рішення міської ради
__ .09.2017р. № 30/ __

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

Розрахунок визначення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна проведено на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010р. № 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 28 липня 2016 року N 236 «Показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 1 липня 2016 року)».

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна розраховується за формулою:

$$P \text{ нерух. (грн. /м}^2) = \frac{P \text{ новозбуд. (грн. /м}^2)}{K \text{ новозбуд.} \times 12} \times \Phi$$

Показники, які використані та впливають на розрахунок мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна:

P новозбуд. (грн./м²) – 6890,83 грн. середня вартість одного квадратного метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, без урахуванням ПДВ. Відповідно до Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28 липня 2016 року N236 «Показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 1 липня 2016 року) показник опосередкованої вартості спорудженого житла по Луганській області складає 8269 грн. з урахуванням ПДВ.

K новозбуд. – 75 років, коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання в оренду, що відповідає проектному терміну 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» визначений клас будівель по капітальності та строки їх служби. Середній строк експлуатації четвертого – шостого класу – 75 років.

Ф - коефіцієнт функціонального використання об'єкта нерухомого майна:

а) **1** – некомерційна діяльність, у тому числі для проживання фізичних осіб;

б) **2** – виробнича діяльність;

в) **3** – комерційна діяльність.

Розрахунок мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна без врахування податку на додану вартість, розрахована згідно з формулою для м. Старобільськ

Для некомерційного використання, у тому числі для проживання фізичних осіб

$$P \text{ нерух. (грн./м}^2) = \frac{6890,83 \text{ (грн./м}^2)}{75 \times 12} \times 1 = 7,65 \text{ грн.};$$

Для виробничого використання

$$P \text{ нерух. (грн./м}^2) = \frac{6890,83 \text{ (грн./м}^2)}{75 \times 12} \times 2 = 15,30 \text{ грн.};$$

Для комерційного використання

$$P \text{ нерух. (грн./м}^2) = \frac{6890,83 \text{ (грн./м}^2)}{75 \times 12} \times 3 = 22,95 \text{ грн.};$$

Встановити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна без врахування податку на додану вартість, розрахована згідно з формулою для м. Старобільськ (округлену)

10,00 грн. – для некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб;

20,00 грн. – для виробничої діяльності;

30,00 грн. – для комерційної діяльності.

Заступник міського голови з фінансових питань – головний бухгалтер

О.А. Конкіна

**Аналіз регуляторного впливу
проекту рішення Старобільської міської ради «Про затвердження
мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної
площі нерухомого майна в м.Старобільськ»**

1.Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання

Опис проблеми:

Статтею 170 Податкового кодексу України встановлено, що об'єкт оподаткування доходу від надання в оренду об'єктів нерухомості визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу за повний чи не повний місяць оренди. Мінімальна сума орендного платежу визначається за методикою, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.10 №1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб».

Відповідно до цієї Методики, органи місцевого самоврядування на території яких розміщене нерухоме майно, що здається в оренду, визначають мінімальну вартість одного квадратного метра, виходячи із середньої вартості одного квадратного метра новозбудованого об'єкта, коефіцієнту окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта та його місцезнаходження.

Якщо орган місцевого самоврядування не визначив мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднив її у спосіб, найбільш доступний для жителів територіальної громади міста, до початку звітного податкового року, об'єкт обкладення податком з доходів фізичних осіб визначається орендарем (крім орендарів-фізичних осіб, які не є суб'єктами підприємницької діяльності), виходячи з передбаченого в договорі оренди розміру орендної плати.

На сьогодні проблемою, що вимагає негайного вирішення, є відсутність визначеної мінімальної вартості оренди одного квадратного метра нерухомого майна фізичних осіб на території міста, що спричиняє як виникнення конфліктних ситуації між орендарями та орендодавцями міста, так і заниження бази оподаткування податком на доходи фізичних осіб.

Обґрунтування необхідності державного регулювання та неможливості розв'язання проблеми за допомогою чинного регулювання.

З огляду на вищевикладене, вирішення окресленої проблеми неможливе за допомогою ринкових механізмів або чинних регуляторних актів, та потребує правового врегулювання органами місцевого самоврядування. Затвердження міською радою зазначеного показника забезпечить надходження до бюджету міста додаткових коштів – податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм), та дасть змогу впорядкувати міську сферу орендних відносин.

2.Цілі державного регулювання

Запропонований Проект рішення міської ради спрямований на розв'язання проблеми, визначеної у попередньому розділі АРВ (аналізу регуляторного впливу), в цілому. Основними цілями його прийняття є:

- встановити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна у місті з урахуванням його функціонального використання;
- збільшити надходження коштів до міського бюджету;
- вдосконалити міську сферу орендних відносин.

3.Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

Під час розробки проекту регуляторного акту «Про мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна міської ради в м.Старобільськ» було розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей:

1. Неприйняття даного регуляторного акта – альтернатива не прийнятна:
 - поширюється практика передачі в оренду нерухомого майна за мінімальну вартість або безоплатно, що призводить до ухилення від оподаткування;
 - не відповідність вимогам чинного законодавства, зокрема Податкового кодексу України
2. Прийняття даного регуляторного акта:
 - забезпечує досягнення цілей державного регулювання;
 - повністю відповідає потребам у вирішенні проблеми;
 - забезпечує наповнення дохідної частини міського бюджету;
 - відповідає вимогам чинного законодавства;
 - забезпечує реалізацію принципів державної регуляторної політики;
 - сприяє впорядкуванню діяльності з надання в оренду майна фізичних осіб до реалій сьогодення на ринку нерухомості.

4.Механізми та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми.

Для досягнення цілей, визначених у другому розділі АРВ, проектом цього регуляторного акта передбачено затвердження розрахунку мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна по місту, який враховує:

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

Відповідно до Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28 липня 2016 року N236 «Показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 1 липня 2016 року) показник опосередкованої вартості спорудженого житла по Луганській області складає **8269 грн.** з урахуванням ПДВ.

Коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта.

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» визначений клас будівель по капітальності та строки їх служби. Середній строк експлуатації четвертого – шостого класу – **75 років**.

Додаткові коефіцієнти:

- вид функціонального використання об'єкта нерухомого майна (провадження виробничої діяльності, комерційної діяльності, некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб),

5.Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акта.

Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта. На дію регуляторного акта можуть вплинути зміни в чинному законодавстві. Вплив може мати як позитивний, так і негативний характер (зміна опосередкованої вартості житла, звуження чи розширення класифікатора житла, зміни у податковому законодавстві).

Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта. Впровадження вимог такого регуляторного акта міською радою не потребує додаткових витрат з міського бюджету, оскільки здійснюватиметься в межах повноважень міської ради та ОДП. Суб'єкти господарської діяльності сплачуватимуть податок у межах визначених законодавством.

Нагляд та контроль за додержанням вимог акта. Нагляд та контроль за додержанням вимог регуляторного акту «**Про мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна в м.Старобільськ**» здійснюватиметься об'єднаною державною податковою інспекцією та міською радою.

6.Очікувані результати від прийняття регуляторного акта. Аналіз вигід та витрат.

	Вигоди	Витрати
Сфера інтересів органу місцевого самоврядування	Збільшення надходження коштів до міського бюджету, вдосконалення міської сфери орендних відносин.	Відсутні
Сфера інтересів суб'єктів господарювання	Встановлення чіткої мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна. Легалізація діяльності, усунення конфліктів з контролюючими органами.	Витрати пов'язані зі сплатою податку.
Сфера інтересів населення	Надходження до міського бюджету, які будуть направлені на виконання міських програм, спрямованих на забезпечення соціально-економічного розвитку міста	Відсутні

7.Обґрунтування строку дії регуляторного акта.

Строк дії регуляторного акта встановлюється на необмежений термін, із можливістю внесення до нього змін у разі зміни чинного законодавства.

8.Показники результативності регуляторного акта.

Виходячи з цілей державного регулювання, визначених у другому розділі АРВ, для відстеження результативності регуляторного акта обрано такі показники:

статистичні показники:

- кількість суб'єктів господарювання - платників податку на доходи фізичних осіб на яких поширюється дія акта, осіб;
- сума надходжень до міського бюджету, тис.грн.;

9.Заходи за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта.

Базове відстеження результативності здійснене під час розробки цього регуляторного акта. Повторне відстеження результативності буде проведено через рік після набуття чинності регуляторним актом. Періодичні відстеження – кожні три роки після проведення повторного відстеження.