

Аналіз

регуляторного впливу до проекту рішення Гребінківської міської ради
«Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1(одного)
квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб
у м.Гребінка на 2016 рік»

Цей аналіз регуляторного впливу (надалі - Аналіз) розроблений на виконання та з дотриманням вимог статті 8 Закону України від 11.09.2003р. №1160-ІУ «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.04р. № 308, та визначає правові та організаційні засади реалізації проекту рішення Гребінківської міської ради «Про визначення мінімального розміру місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території м. Гребінка на 2016 рік», як регуляторного акту.

1. Опис проблеми, яку планується врегулювати шляхом прийняття рішення.

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.

Відповідно до методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 «Про затвердження методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», орендарі під час нарахування доходу від надання в оренду (суборенду), житлового найму (піднайму) нерухомого майна, крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю, земельної ділянки, на якій розміщується нерухоме майно, присадибної ділянки, визначають мінімальну суму орендного платежу за повний чи неповний місяць оренди такого майна. Мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно визначається, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, відповідно до цієї Методики.

Відповідно до п. 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 одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна

чи не оприлюднив її у спосіб найбільш доступний для жителів територіальної громади, до початку звітнього 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.

Водночас протягом останніх років зросла опосередкована вартість спорудження житла, показник якої є базою для розрахунку мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, що належить фізичним особам. Так, опосередкована вартість спорудження житла в Рівненській області визначена відповідно до Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово- комунального господарства України від 11.11.2014 № 307 «Про прогностичні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2015 рік» складає 5723 грн. У зв'язку з тим, що збільшена опосередкована вартість одного квадратного метра житла, виникла потреба у прийнятті нормативного акту щодо встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна по місту.

2. Цілі (мета) регулювання.

Метою прийняття Гребінківською міською радою рішення “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна у місті Гребінка на 2016 рік” є:

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

3. Визначення та оцінка усіх прийнятних альтернативних способів досягнення встановлених цілей.

Перша альтернатива - відмова від регулювання. Якщо орган місцевого самоврядування не визначить мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднить 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, що може спричинити заниження обсягів нарахованого до сплати податку і відповідно зменшить надходження до бюджету. Отже, така альтернатива є непринятною.

Друга альтернатива - зменшення розміру мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна. Таким чином, вирішення проблеми, зазначеної у пункті 1 цього Аналізу, можливе лише шляхом прийняття рішення Гребінківської міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території міста Гребінка на 2016 рік”. Перевага обраного виду нормативно-правового регулювання ґрунтується на загальнообов’язковості рішень міської ради для виконання на території міста Гребінка, 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. Опис механізмів та заходів, що пропонується для вирішення проблеми.

Вирішення проблеми, зазначеної у пункті 1 цього Аналізу, повинно здійснюватися шляхом прийняття рішення Гребінківської міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна у місті Гребінка на 2016 рік” з дотриманням вимог Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” та інших законодавчих актів. Розробка проекту рішення Гребінківської міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території міста Гребінка на 2016 рік ” здійснюється за принципами:

- а) прозорості;
- б) ефективності;
- в) передбачуваності;
- г) економічної обґрунтованості;
- д) доцільності;
- е) адекватності і збалансованості;
- є) врахування громадської думки.

Розмір мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна визначається відповідно до пунктів 4 та 5 Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253, та розраховується виходячи з:

- прогнозованої середньорічної опосередкованої вартості будівництва 1 (одного) квадратного метра житла, яка визначена Міністерством регіонального розвитку та будівництва на 2015 рік на рівні 5723 грн.;
- проектного строку експлуатації новозбудованих багатоповерхових будинків, який відповідно до наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.98 №215 „Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання” по Гребінківській міській раді складає 100 років.

Таким чином, мінімальна вартість місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна по місту Гребінка на 2016 рік визначається на рівні 4.77 грн. (5723 грн / (100 років * 12 місяців). До мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території міста Гребінка відповідно до Методики можливе застосування таких додаткових коефіцієнтів:

- коефіцієнту 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.

5. Обґрунтування можливостей досягнення мети у разі прийняття рішення.

Прийняття зазначеного рішення цілком забезпечує досягнення цілей, передбачених пунктом 2 цього Аналізу. Впровадження рішення Гребінківської міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території міста Гребінка на 2016 рік” після його прийняття має здійснюватися:

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

- об'єднаною державною податковою інспекцією у м. Гребінка, яка згідно з підпунктом 168.4.6 пункту 168.4 статті 168 Податкового кодексу України має здійснювати контроль за правильністю та своєчасністю сплати податку з доходів фізичних осіб.

6. Очікувані результати прийняття рішення.

В результаті прийняття регуляторного акту очікується отримання таких позитивних факторів:

- розвиток здорової конкуренції;
- приведення відносин в сфері надання майна в оренду в правове поле;
- збільшення надходжень до бюджетів

Інтереси місцевого самоврядування

Вигоди

- збільшення надходжень від оформлення права оренди;
- врахування реальної ситуації, що склалася на ринку нерухомості та чинних нормативних документів.

Витрати відсутні

Інтереси органів державної податкової служби

Вигоди:

- застосовуватимуть у роботі акти законодавства Гребінківської міської ради з питань оподаткування, які відповідатимуть вимогам чинного законодавства.

Витрати відсутні

Інтереси суб'єктів підприємницької діяльності:

Вигоди:

- нормативно-правове врегулювання цього питання

Витрати:

пов'язані зі сплатою податку з доходів фізичних осіб.

Населення

Вигоди:

- задоволення потреб мешканців міста за рахунок збільшення надходжень до бюджету міста.

Витрати відсутні

7. Термін дії регуляторного акту.

Термін дії регуляторного акта необмежений, зміни та доповнення будуть вноситись за потребою у відповідності до змін законодавства України.

8. Показники результативності рішення.

Ефективність регуляторного акта – рішення Гребінківської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території міста Гребінка на 2016 рік» полягає в збільшенні надходжень до бюджету міста, покращенні умов проживання мешканців громади.

Показники:

- надходження до міського бюджету;
- кількість фізичних осіб, які надають в оренду нерухоме майно.

9. Заходи щодо відстеження результативності рішення.

Базове відстеження результативності цього регуляторного акту буде проведено до дня набрання чинності регуляторного акту. Повторне відстеження результативності буде здійснено через рік після набуття чинності цим регуляторним актом.

Періодичне відстеження результативності, буде здійснюватися раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження цього акта, протягом строку його дії.