БЕРЕГІВСЬКА МІСЬКА РАДА ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ
_____ сесія ___скликання

Р І Ш Е Н Н Я

_____ **Берегове** **№ _____**

Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади

Керуючись статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», підпунктом 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України, постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» від 29.12.2010 року № 1253, наказом Міністерства розвитку громад та територій України «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» (розраховані станом на 01 жовтня 2022 року) від 17.11.2022 № 214, Берегівська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити розрахунок мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади, що додається.
2. Визначити мінімальний розмір місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна Берегівської міської територіальної громади у сумі 11,58 грн.
3. Оприлюднити дане рішення на сайті Берегівської міської ради.
4. Рішення Берегівської міської ради від 27 січня 2021 року № 96 «Про визначення мінімального розміру місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб по м. Берегове» визнати таким, що втратило чинність.
5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну депутатську комісію з питань бюджету та соціально-економічного розвитку (розвитку підприємництва, промисловості, с/г та торгівлі) та транскордонного співробітництва (Горват В.С.) а також на виконуючого обов'язки заступника міського голови Фечора А.А.

.

Міський голова **Золтан БАБЯК**

Додаток
до рішення сесії
Берегівської міської ради
від _____ № ___

РОЗРАХУНОК
мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади

1. Керуючись постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 р. № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» мінімальний розмір плати за користування житловим приміщенням за договором оренди (суборенди), житлового найму (піднайму) нерухомого майна, визначається відповідно до цього розрахунку.

Мінімальний розмір плати за користування житловим приміщенням за договором піднайму визначається відповідно до цього розрахунку з урахуванням статті 95 Житлового кодексу Української РСР.

2. Мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно визначається виходячи з мінімальної вартості місячної оренди 1 м^2 загальної площі нерухомого майна за такою формулою:

П = З * Р,

де **П** - мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно у гривнях;

З - загальна площа орендованого нерухомого майна у м^2;

Р- мінімальна вартість місячної оренди 1м^2 загальної площі нерухомого майна, розташованого на території Берегівської міської територіальної громади, з урахуванням його місцезнаходження, інших функціональних та якісних показників, у гривнях.

3. Мінімальну вартість місячної оренди 1 м^2 загальної площі нерухомого майна розраховується за такою формулою:

$$Р = \frac{Рн}{К \times 12},$$

де **Р** - мінімальна вартість місячної оренди 1 м^2 загальної площі нерухомого майна у гривнях;

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

К - коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта (від 5 до 100 років).

Р, відповідно до наказу Міністерства розвитку громад та територій України «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за

регіонами України» (розраховані станом на 01 жовтня 2022 року) від 17.11.2022 № 214, складає 16921 грн.

К, у Берегівській міській територіальній громаді, складає 100 років.

Таким чином мінімальна вартість місячної оренди 1м^2 загальної площі нерухомого майна, що надається в оренду у Берегівській територіальній громаді складає:

16921 грн. / (100 р. х 12) = 14,10 грн.

Застосовувати такі додаткові коефіцієнти:

М – місцезнаходження об’єкта нерухомого майна, який у разі його розміщення у центральній, курортній, історичній або заповідній зоні Берегівської міської територіальної громади дорівнює 2, близько від центру – 1,5, далеко від центру – 1;

Ф – функціональне 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;

Т – технічний стан об’єкта: добрий –1, задовільний – 0,75, незадовільний – 0,5.

У разі використання додаткових коефіцієнтів мінімальна вартість місячної оренди 1м^2 загальної площі нерухомого майна, що надається в оренду, розраховується за такою формулою:

$$Р = \frac{Рн}{К \times 12} \times М \times Ф \times Т,$$

де **Рн** - середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється у гривнях, залежно від вартості будівництва.

При цьому формула, зазначена в пункті 3 цього розрахунку, не застосовується.

Секретар ради **Людмила ТОКАР**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення сесії Берегівської міської ради «Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади»

1. Обґрунтування необхідності прийняття проєкту рішення

Проєкт рішення «Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади» Берегівської міської ради розроблено з метою визначення мінімального розміру місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади.

Станом на сьогодні діє рішення Берегівської міської ради «Про визначення мінімального розміру місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб по м. Берегове» від 27.01.2021 року № 96. За яким, мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. м. загальної площі нерухомого майна, що надається в оренду у м. Берегове складає 9,36 грн., яке розраховувалося на підставі наказу Міністерства розвитку громад та територій України «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» від 26.06.2020 № 151.

Відповідно до наказу Міністерства розвитку громад та територій України «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» (розраховані станом на 01 жовтня 2022 року) від 17.11.2022 № 214 середньорічні показники опосередкованої вартості житла по Закарпатській області складає 16921 грн.

Тобто, для об’єктивного та всебічного оподаткування доходів фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм), необхідно визначити мінімальний розмір місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади.

2. Цілі і завдання прийняття проєкту рішення

Визначити мінімальний розмір місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади.

3. Стан нормативно-правової бази в даній сфері правового регулювання

Основу нормативно-правової бази в даній сфері становлять Конституція України, Податковий кодекс України, Житловий кодекс Української РСР, Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», наказ Міністерства розвитку громад та територій України «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» (розраховані станом на 01 жовтня 2022 року) від 17.11.2022 № 214.

Для реалізації положень запропонованого проєкту рішення необхідно визнати таким, що втратило чинність рішення Берегівської міської ради «Про визначення мінімального розміру місячної орендної плати за один квадратний

метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб по м. Берегове » від 27.01.2021 р. № 96.

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Прийняття проєкту рішення не потребуватиме додаткових витрат з бюджету Берегівської міської територіальної громади і створить умови для наповнення бюджету громади.

5. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття проекту рішення

Прийняття проєкту рішення дасть можливість привести мінімальний розмір місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади до показників опосередкованої вартості спорудження житла по Закарпатській області.

В.о. заступника міського голови Андрій ФЕЧОРА

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
регуляторного акта
проєкту рішення сесії Берегівської міської ради
«Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади»

І. Визначення проблеми

Цей аналіз регуляторного впливу проекту рішення Берегівської міської ради "Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади", розроблений на виконання вимог статті 8 Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності" від 11.09.2003 № 1160-IV та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 "Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта, підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» від 29.12.2010 року № 1253, наказу Міністерства розвитку громад та територій України «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» (розраховані станом на 01 жовтня 2022 року) від 17.11.2022 № 214.

Оскільки рішення сесії Берегівської міської ради від 27.01.2021 року №96 «Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб по місту Берегове на 2021 рік» обмежене щодо території впливу (застосовується тільки в місті Берегове) та чітко визначено термін його дії – впродовж 2021 року, то у разі, якщо Берегівська міська рада не приймає рішення «Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади» згідно з нормами Податкового Кодексу України, що відповідно спричинить втрати дохідної частини бюджету громади за рахунок зменшення податку з доходів фізичних осіб.

Податок із доходів фізичних осіб зараховуються в обсязі 64 відсотки до бюджету Берегівської міської територіальної громади, відповідно до діючого законодавства, є джерелом формування загального фонду бюджету громади, забезпечує збалансованість дохідної частини бюджету та задоволення нагальних потреб територіальної громади. Кошти від їх надходження спрямовуються на забезпечення діяльності функціонування бюджетних установ, виконання програм соціально-економічного розвитку територіальної громади.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» від 29.12.2010 року № 1253 визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб відносяться до виключної компетенції сесії відповідної ради.

Враховуючи положення Податкового кодексу України та Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", виникає необхідність встановити на території Берегівської міської територіальної громади, розмір мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб. Тому з метою безумовного виконання вимог Податкового Кодексу України на території Берегівської міської територіальної громади пропонується прийняття рішення "Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр

загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади".

У разі неприйняття запропонованого рішення податок із доходів фізичних осіб із оренди нерухомого майна не справлятиметься, що спричинить втрати дохідної частини бюджету. Як наслідок будуть не профінансовані важливі програми та заходи громади, а саме: утримання закладів дошкільної освіти, шкіл, (енергоносії, харчування, комунальні послуги, тощо); поточний ремонт доріг, обслуговування вуличного освітлення, та інші заходи.

За даними фінансового управління Берегівської міської ради про виконання дохідної частини бюджету платники податку із доходів фізичних осіб за результатами річного декларування сплатили до місцевого бюджету громади у 2022 році 1728,7 тис.грн., кількість платників 318, з яких 249 – фізичні особи, 69 - ФОП. Фізичні особи не підприємці сплатили в 2022 році за результатами річного декларування за 2021 рік – 1166,4 тис.грн.

Аналіз втрат до бюджету Берегівської міської територіальної громади

№ з/п	Назва показника	У разі прийняття рішення «Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади»			У разі не прийняття рішення «Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади»		Відхилення в 2023 році, тис. грн.	Відхилення за 5 років (2023-2027), тис.
		Фактичнийо бсяг надходжень у 2022 році, тис.грн.	Очікуваний обсяг надходжень у 2023 році, тис.грн.	Очікуваний обсяг надходжень за 5 років (2023-2027) тис.грн.	Очікуваний обсяг надходжень у 2023 році, тис.грн	Очікуваний обсяг надходжень за 5 років, тис.грн		
1	Податок із доходів фізичних осіб від доходів отриманих із здавання нерухомого майна	1166,4	1500,0	7500,0	0	0	-1500,0	-7500,0
2	Разом (втрати до бюджету)	X	X	X	X	X	1500,0	7500,0

В разі прийняття рішення "Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади" очікується, що протягом 2023 року до бюджету територіальної громади надійдуть кошти в сумі 1500,0 тис. грн., відповідно за 5 років (з 2023 по 2027р.) – 7500,0 тис.грн. Дане регулювання є доцільним, оскільки регуляторний акт спрямований на досягнення чітко визначеної мети — приведення порядку справляння податку із доходів фізичних осіб із здавання нерухомого майна за рахунок визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр

загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Берегівської міської територіальної громади у відповідність до вимог чинного законодавства.

Прогнозний обсяг надходжень збору є розрахунковим і може змінюватися від чинників, на які неможливо вплинути (чисельність платників, воєнний стан, карантинні обмеження в зв'язку із коронавірусною хворобою, обов'язковість сплати ними ПДФО – виникнення податкового боргу, тощо).

Разом з тим, при прийнятті рішення необхідно забезпечити баланс інтересів фізичних осіб, суб'єктів господарювання, та органу місцевого самоврядування.

Впровадження даного регулювання є доцільним, оскільки регуляторний акт спрямований на досягнення чітко визначеної мети — визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади у відповідність до чинного законодавства.

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	так	
Держава (орган місцевого самоврядування)	так	
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	так	

Зазначена проблема не може бути вирішена за допомогою діючого рішення Берегівської міської ради, оскільки рішення від 27.01.2021 року №96 «Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб по місту Берегове на 2021 рік», застосовуються лише для міста Берегове та обмежене у часі, тобто тільки на 2021 рік.

II. Цілі державного регулювання

Метою прийняття рішення є:

- збільшення надходжень до бюджету;
- легалізація діяльності фізичних осіб, які надають в оренду майно та фізичних осіб - суб'єктів підприємницької діяльності, які визначали своїм видом діяльності здавання майна в найм;
- нормативно-правове регулювання цього питання;
- стабільність цін на послуги оренди нерухомості.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Під час розробки проекту регуляторного акту розглядалися такі альтернативні способи досягнення цілей:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1: залишити дану ситуацію без змін та не приймати даний проєкт рішення	Ця альтернатива не може бути прийнятою для органів місцевого самоврядування, оскільки збереження чинної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна призведе до недоотримання надходжень до бюджету громади. Також у разі неприйняття запропонованого рішення ПДФО не справлятиметься із доходів при здачі нерухомого майна в оренду, що спричинить втрати дохідної частини бюджету. Очікуванні втрати бюджету в результаті неприйняття запропонованого рішення складатимуть: в 2023 році – 1500,0 тис. грн., за 5 років – 7500,0 тис. грн., що не дозволить профінансувати заходи соціального, економічного розвитку територіальної громади .
Альтернатива 2: прийняття рішення Берегівської міської ради «Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади» із врахуванням пропозицій	Прийняття даного рішення забезпечить досягнення встановлених цілей, чітких та прозорих механізмів справляння та сплати ПДФО із доходів отриманих від здавання в оренду нерухомого майна фізичних осіб на території Берегівської міської територіальної громади та відповідне наповнення бюджету громади. Забезпечить фінансову основу самостійності органу місцевого самоврядування. До бюджету Берегівської міської територіальної громади надійде в 2023 році – 1500,0 тис. грн., за 5 років – 7500,0 тис. грн. Прийняття даного рішення забезпечить встановлення розміру мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади. Обраний спосіб: - відповідає вимогам чинного законодавства; - забезпечує досягнення цілей державного регулювання; - забезпечує реалізацію принципів державної регуляторної політики.
Альтернатива 3: відмовитись від регулювання.	Дана альтернатива не сприяє реалізації закріплених за місцевої владою функцій контролю та обліку об’єктів нерухомого майна незалежно від форм власності (ст.30 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”).

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави (органу місцевого самоврядування)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні витрати пов'язані з проведенням заходів по відстеженню результативності регуляторного акта. Зазначена альтернатива не є прийнятною, оскільки існуючий стан не сприяє досягненню основних цілей регуляторного акта	Зменшення надходжень до бюджету громади; -зменшення можливостей фінансування програм економічного та соціального розвитку територіальної громади.
Альтернатива 2	Найбільшою мірою спрямований на досягнення основних цілей регуляторного акта, оскільки сприятиме: - встановлення обґрунтованих розмірів мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади; - забезпечення дотримання вимог Податкового кодексу та чинного законодавства щодо податків і зборів; - збільшення надходжень до бюджету громади; - виконання програм економічного та соціального розвитку.	Відсутні.
Альтернатива 3	Зазначена альтернатива не є прийнятною, оскільки такий стан не сприяє досягненню основних цілей регуляторного акта	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Зменшення вартості орендної плати за рахунок зменшення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних	Зменшення надходжень від сплати ПДФО, відповідно зменшення фінансових можливостей для задоволення соціальних та

	осіб Берегівської міської територіальної громади. Проте зазначена альтернатива не є прийнятною, оскільки існуючий стан не сприяє досягненню основних цілей регуляторного акта.	інших потреб територіальної громади.
Альтернатива 2	Найбільшою мірою спрямований на досягнення основних цілей регуляторного акта. Сплата податку за обґрунтованими ставками. Створення фінансових можливостей для задоволення соціальних та інших потреб територіальної громади. Забезпечення умов для покращення рівня соціальної захищеності територіальної громади за рахунок прогнозованих надходжень до бюджету громади від сплати ПДФО за оренду нерухомого майна від фізичних осіб.	Сплата ПДФО відбуватиметься за встановленими відповідним рішенням ставками, які відрізняються від мінімальних.
Альтернатива 3	Зменшення вартості орендної плати за рахунок відсутності мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади. Проте зазначена альтернатива не є прийнятною, оскільки існуючий стан не сприяє досягненню основних цілей регуляторного акта. Вирішення більшої кількості соціальних проблем об’єднаної територіальної громади за рахунок значного зростання дохідної частини бюджету.	Зменшення надходжень від сплати ПДФО, відповідно зменшення фінансових можливостей для задоволення соціальних та інших потреб територіальної громади.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб’єктів господарювання*

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро*	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	-	69	69
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	-	100	100

*За даними фінансового управління Берегівської міської ради

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не сплачується ПДФО від доходів із здавання в оренду нерухомого майна	Відсутні
Альтернатива 2	Найбільшою мірою спрямований на досягнення основних цілей регуляторного акта. Створення прозорого механізму врегулювання ставки туристичного збору в рамках вимог Податкового кодексу України.	Сплата ПДФО від здаванням в оренду нерухомого майна при визначеній мінімальній вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади, зокрема 11,58 грн. за один кв.м. в 2023 році – 1500,0 тис. грн., за 5 років – 7500,0 тис. грн.
Альтернатива 3	Не сплачується ПДФО від доходів із здавання в оренду нерухомого майна	Відсутні

*За даними фінансового управління Берегівської міської ради

Під час проведення аналізу регуляторного впливу у телефонному режимі проведено консультації з суб'єктами господарювання щодо витрат, які можуть бути спричинені дією цього регуляторного акта. Так було з'ясовано, що суб'єкти господарювання в середньому нестимуть певні витрати, пов'язані з дією регуляторного акта.

У зв'язку з відсутністю суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, що підпадають під дію регуляторного акта, витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта згідно Додатка 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта не розраховувалися.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

У ході визначення альтернативних способів досягнення встановлених цілей розглянуто наступні:

1. Залишити мінімальну вартість без змін.
2. Прийняття запропонованого регуляторного акту.
3. Відмовитись від регулювання.

На підставі проведеного аналізу вищевказаних альтернативних способів за допомогою нижченаведених таблиць здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей, де:

4 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде);

3 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою (усі важливі аспекти проблеми існувати не будуть);

2 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, деякі важливі та критичні аспекти проблеми залишаться невирішеними);

1 - цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати).

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	Не сприятиме досягненню основних цілей державного регулювання
Альтернатива 2	4	Альтернатива найбільшою мірою сприятиме досягненню основних цілей регуляторного акта
Альтернатива 3	2	Не сприятиме досягненню основних цілей державного регулювання

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	Сплата ПДФО за мінімальними ставками, від доходу отриманого від здавання нерухомого майна	Зменшення надходжень до бюджету громади, підвищення соціальної напруги за причини погіршення якості життя членів громади	Не сприяє досягненню основних цілей регуляторного акта.
Альтернатива 2	Створення прозорого механізму врегулювання визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади на 2023 рік в рамках вимог Податкового кодексу України. Сплата ПДФО від оренди майна за обгрунтованими	Сплата ПДФО від оренди майна за рахунок визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади. Детальна інформація щодо очікуваних витрат суб’єктів господарювання наведено у додатку до цього АРВ.	Альтернатива 1 найбільшою мірою сприятиме досягненню основних цілей регуляторного акта

	ставками. Створення фінансових можливостей для задоволення соціальних та інших потреб територіальної громади та збільшення надходжень до бюджету громади. Забезпечення умов для покращення рівня соціальної захищеності територіальної громади за рахунок прогнозованих надходжень до бюджету громади ПДФО.		
Альтернатива 3	***Органи місцевого самоврядування:*** Сплата ПДФО не здійснюється від доходу отриманого від здавання нерухомого майна. ***Громадяни:*** відсутні. ***Суб'єкти господарювання:*** Відсутність сплати ПДФО від доходів із здавання в оренду нерухомого майна	***Органи місцевого самоврядування:*** Зменшення надходжень до бюджету громади, підвищення соціальної напруги за причини погіршення якості життя членів громади ***Громадяни:*** відсутність коштів які б можливо спрямувати на благоустрій та соціальний сектор. ***Суб'єкти господарювання:*** Відсутні витрати на сплату ПДФО.	Альтернатива може бути неприйнятою недосягаються цілі

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Залишення ситуації без змін, відповідно цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті. У разі неприйняття регуляторного акта, ПДФО справлятиметься по мінімальним сумам, що спричинить втрати доходної частини бюджету і відповідно не виконання бюджетних програм. Вказана альтернатива є	Зміни до чинного законодавства: Податкового кодексу України; Бюджетного кодексу України; та інші закони (зміна мінімальної опосередкованої вартості спорудження житла на території Закарпаття, тощо).

	неприйнятною.	
Альтернатива 2	Обрана альтернатива найбільшою мірою сприятиме досягненню основних цілей регуляторного акта. Прийняття рішення забезпечить наповнення бюджету громади. Податкове навантаження для платників ПДФО не буде надмірним. Досягнення балансу інтересів органу місцевого самоврядування та платників податків.	Зміни до чинного законодавства: Податкового кодексу України; Бюджетного кодексу України; та інші закони (зміна мінімальної опосередкованої вартості спорудження житла на території Закарпаття, тощо).
Альтернатива 3	Альтернатива 3 не дає можливості досягнути поставлених цілей державного регулювання, на відміну від альтернативи 2, так, як цілі можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, однак, деякі важливі критичні її аспекти залишаться невирішеними). Відсутність податкового навантаження на суб'єктів господарювання, знівелює вигоди від значного збільшення дохідної частини бюджету, і як наслідок виникне зворотній ефект в результаті якого зменшення надходжень до бюджету Берегівської міської територіальної громади, балансу інтересів досягнуто не буде.	Проєкт рішення є нормативно-правовим актом, зовнішніми факторами впливу на його дію є внесення змін до чинного законодавства України або виникнення необхідності в нормативному врегулюванні певних правовідносин. Індикаторами можуть бути процеси та явища соціально економічного характеру (військовий стан, прискорення або уповільнення змін економічного зростання, політичні впливи, дефіцит ресурсів тощо.

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Для розв'язання проблеми пропонується прийняття рішення міської ради "Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади".

Механізм дії запропонованого регуляторного акту спрямований на:

- встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Берегівської міської територіальної громади;
- врегулювання нормативно - правового простору;
- легалізацію у громаді діяльності фізичних осіб, які надають в оренду майно та фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності, які визначили своїм видом діяльності здавання майна в найм;
- стабільність цін на послуги оренди нерухомості.

Запропонований спосіб досягнення цілей є єдиним і безумовним шляхом вирішення проблеми і ґрунтується на загальнообов'язковості виконання всіма учасниками правовідносин у системі оподаткування норм зазначеного рішення.

Заходи, які мають здійснити органи влади для впровадження цього регуляторного акта:

Розробка проєкту рішення Берегівської міської ради.

Проведення консультацій з суб'єктами господарювання.

Оприлюднення проєкту разом з АРВ та отримання пропозицій і зауважень.

Підготовка експертного висновку постійної відповідальної комісії щодо відповідності проєкту рішення вимогам статей 4, 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Отримання пропозицій по удосконаленню проєкту рішення від Державної регуляторної служби України.

Прийняття рішення на засіданні сесії Берегівської міської ради.

Оприлюднення рішення у встановленому законодавством порядку.

Проведення заходів з відстеження результативності прийнятого рішення.

Запропонований нормативно-правовий акт відповідає принципам державної регуляторної політики, а саме: доцільності, збалансованості, передбачуваності, принципу прозорості та врахування громадської думки.

Реалізація цього регуляторного акта забезпечить дотримання єдиного прозорого механізму щодо встановлення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади.

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

Розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта для органів місцевого самоврядування та суб’єктів малого підприємництва здійснено згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва), оскільки кількість суб’єктів, на яких поширюється регулювання, становить 69, які є суб’єктами малого та мікро підприємництва.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Рішення набирає чинності з моменту його прийняття на необмежений термін з можливістю внесення змін до нього та визнання таким, що втратило чинність, у разі змін у чинному законодавстві України.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Виходячи з цілей державного регулювання, які визначені у другому розділі аналізу регуляторного впливу, для відстеження результативності цього регуляторного акта обрано такі показники:

Статистичні показники:

- розмір надходжень до бюджету громади, пов’язаних з дією цього регуляторного акта – прогнозовано в 2023 році – 1500,0 тис. грн., за 5 років – 7500,0 тис. грн., кількість суб’єктів господарювання, на яких поширюється дія акта - 69 од.;
- рівень поінформованості суб’єктів господарювання з основних положень акта – 100 відсотків.

Прогнозні показники результативності.

п/н	Назва показника	У перший рік (стартовий рік упровадження регулювання) тис.грн	За п’ять років, тис.грн
1	Разом надходжень до бюджету громади ПДФО за результатами річного декларування (очікуваний обсяг надходжень), тис.грн.	1500,0	7500,0
2	Кількість суб`єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта, од.	69/249	69/249
3	Час, що витрачатиметься суб’єктами господарювання та/або фізичними особами, пов’язаними з виконанням вимог акта, години на 1 суб’єкта, год.	1,75 год.	8,75 год.
4	Розмір коштів, що витрачатимуться суб’єктами господарювання, пов’язаними з виконаннями вимог акта, тис.грн.	43,7	218,5
5	Рівень поінформованості суб`єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта, Оприлюднені повідомлення, проєкт рішення, АРВ: - на офіційному порталі Берегівської міської ради.	високий	високий

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

Відстеження результативності дії регуляторного акта буде проведено розробником відповідного акта у строки, визначені Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та відповідно методики відстеження результативності регуляторного акта.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватись до дня набрання чинності цим регуляторним актом.

Повторне відстеження результативності буде здійснено через рік.

Періодичне відстеження не буде проводитись на підставі ст. 10 Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”.

Відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься відділом економічного розвитку і торгівлі Берегівської міської ради статистичним методом, в рамках якого буде проведено аналіз офіційної статистичної інформації.

Міський голова **Золтан БАБЯК**

Додаток 1
до аналізу регуляторного впливу регуляторного акта – проєкту рішення сесії Берегівської міської ради «Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади»

ТЕСТ
малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання, проведено розробником у період з «02» січня 2023р. по «22» січня 2023 р.

№ з/п	Вид консультації (публічні консультації прямі (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прямі (Інтернет - форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1.	Робочі наради та зустрічі	3	Обговорено пропозиції щодо вдосконалення розробленого проєкту регуляторного акта
2.	Вид консультації: В телефонному та усному режимі	18	Отримано інформацію щодо основних положень та вимог законодавчої бази з питань , які врегульовуються даним проєктом рішення

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

кількість суб'єктів малого та мікропідприємництва, на яких поширюється регулювання - 69 одиниць, з них малого – 0 та мікропідприємництва - 69;

питома вага суб'єктів малого та мікропідприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив - 100 %(відсотків), з яких малого та мікропідприємництва – 100 % (відповідно до таблиці "Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання" аналізу впливу регуляторного акта).

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

№ з/п	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1.	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	0,0	0,0	0,0
2.	Процедури повірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	0,0	0,0	0,0
3.	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)	0,0	0,0	0,0
4.	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	0,0	0,0	0,0
5.	Інші процедури: (сплата ПДФО у розмірі 18% від доходу отриманового від оренди майна ФОП), гривень	562,3	562,3	2811,5
6.	Разом, гривень *Формула: (сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)*	562,3	562,3	2811,5
7.	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	69		
8.	Сумарно, гривень *Формула: відповідний стовпчик "разом" Х кількість суб'єктів мікро підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 Х рядок 7)*	38798,7	38798,7	193993,5
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9.	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання Формула: витрати часу на отримання інформації про регулювання, отримання необхідних форм та заявок Х вартість часу суб'єкта малого підприємництва за перший рік -1,25 год. х 40,46* грн. = 50,58 грн.	50,58	50,58	252,9

	(*розмір мінімальної заробітної плати на 2023 рік – 6700,00 грн. у погодинному розмірі – 40,46 грн.			
10.	Процедури організації виконання вимог регулювання Формула: витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання			
11.	Процедури офіційного звітування Витрати часу на річний звіт -0,5 год. 0,5 год. Х 40,46 грн = 20,23 грн.	20,23	20,23	101,15
12.	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	0,0	0,0	0,0
13.	Інші процедури (уточнити)	0,0	0,0	0,0
14.	Разом, гривень. Формула: (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	70,81	70,81	354,05
15.	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	69		
16.	Сумарно, гривень	4885,89	4885,89	24429,45

Кількість суб'єктів господарювання (малого) мікро підприємництва, на яких буде поширено регулювання наведено в таблиці Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання до аналізу регуляторного впливу проєкту рішення сесії Берегівської міської ради «Про визначення мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Берегівської міської територіальної громади».

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання для суб'єктів малого та мікропідприємництва

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого та мікро підприємництва не підлягають розрахунку, оскільки встановлені нормами Податкового кодексу України.

4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

№ з/п	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1.	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	38798,7 грн.	193993,5 грн.

2.	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	4885,89 грн.	24429,45 грн.
3.	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	43684,59 грн.	218422,95 грн.
4.	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	0	0
5.	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	43684,59 грн.	218422,95 грн.

5. Розроблення коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання

На основі аналізу статистичних даних, що наданні фінансовим управлінням Берегівської міської ради та під час консультацій, проведених із суб'єктами підприємництва, визначено, що зазначені ставки податків є прийнятними для суб'єктів малого (мікро) підприємництва і впровадження компенсаторних (пом'якшувальних) процедур не потрібно.

Міський голова **Золтан БАБЯК**