

**Аналіз регуляторного впливу
проекту рішення Демидівської селищної ради
«Про визначення мінімальної вартості місячної оренди одного
квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних
осіб Демидівської селищної ради на 2022 рік»**

Аналіз регуляторного впливу розроблений на виконання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 № 1160-IV та Методики проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004р. № 308 та визначає правові і організаційні засади реалізації проекту рішення сільської ради «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Демидівської селищної ради на 2022 рік».

1.Визначення проблеми

Опис проблеми:

Відповідно до Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», орендарі (крім орендарів - фізичних осіб, які 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), житлового найму (піднайму) нерухомого майна (включаючи земельну ділянку, на якій розміщується нерухоме майно, присадибну ділянку), крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю (далі – оренда нерухомого майна), мінімальну суму орендного платежу за повний чи неповний місяць такої оренди.

Мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно визначається, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна, відповідно до зазначеної вище Методики.

У свою чергу, мінімальна вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна встановлюється відповідно селищною радою.

Відповідно до пункту 6 постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253 “Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб” якщо орган місцевого самоврядування не визначив мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднив її 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.

Основні групи, на які проблема справляє вплив:

Групи	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання - орендар (податковий агент) нерухомості, власником якої є фізична особа	+	-
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	-	+

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 селищною радою зазначеного показника забезпечить надходження до бюджету селищної ради додаткових коштів – податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм), та дасть змогу впорядкувати сферу орендних відносин.

2.Цілі державного регулювання

Проект рішення Демидівської селищної ради «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Демидівської селищної ради на 2022 рік» спрямований на розв'язання проблеми, визначеної у попередньому розділі АРВ, в цілому. Основними цілями його прийняття є:

- встановити мінімальну вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Демидівської селищної ради;
- збільшити надходження коштів до місцевого бюджету;
- вдосконалити сферу орендних відносин на території селищної ради .

3.Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей, аргументація переваг обраного способу

Під час розробки проекту рішення Демидівської селищної ради «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Демидівської селищної ради на 2022 рік» було розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Не прийняти запропонований регуляторний

	акт
Альтернатива 2	Прийняти запропонований регуляторний акт

У разі залишення ситуації без змін не можливе досягнення визначених цілей. Ця альтернатива є неприйнятною для органу місцевого самоврядування, оскільки поширюється практика передачі в оренду нерухомого майна по мінімальній вартості або безоплатно, що призводить до ухилення від оподаткування, також це призведе до зменшення надходження коштів до місцевого бюджету. На підставі вищевикладеного можна дійти висновку, що проблема не розв'язується, тому від цієї альтернативи слід відмовитись.

Застосування другої альтернативи розв'язує проблему в цілому, повністю відповідає поставленим цілям, вимогам чинного законодавства, забезпечує наповнення дохідної частини місцевого бюджету. Завдяки цьому встановлюється чіткий порядок розрахунку мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб.

4. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Здійснюється вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Вартість балів визначається 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	Якщо не затвердити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, чи не оприлюднити її до

		початку звітнього податкового року, 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.
Альтернатива 2	4	У разі прийняття даного акта буде встановлено чітка та прозора процедура розрахунку мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб враховуючи опосередковану вартість спорудження житла в Дніпропетровській області

	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	Відсутні	Витрати громадян, пов'язані зі сплатою податку на доходи фізичних осіб, від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм)	Не буде враховуватися реальна ситуація, що склалася на ринку оренди нерухомості та дія чинних нормативних документів
Альтернатива 2	Дасть змогу привести діючий нормативно-правовий акт сільської ради у відповідність до ситуації, що склалася у ціновій політиці на ринку нерухомості на теперішній час та врегулювати відносини між орендарями, орендодавцями та органами державної	Витрати громадян, пов'язані зі сплатою податку на доходи фізичних осіб, від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).	Цілі прийняття регуляторного акта будуть досягнуті повною мірою.

	фіскальної служби України в частині нарахування (сплати) податку на доходи фізичних осіб від надання майна в оренду (суборенду) та збільшення бюджетних надходжень і доходів орендодавців.		
Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта	
Альтернатива 1	Переваги обраної альтернативи відсутні, оскільки відсутні позитивні зміни у доходах громадян та надходжень до бюджету	Зміна ставки податку на доходи фізичних осіб	
Альтернатива 2	Приведення діяльності з надання в оренду майна до реалій ринку оренди нерухомості та чинних нормативних документів; наповнення доходної частини бюджету та збільшення доходів громадян	Зміна ставки податку на доходи фізичних осіб	

В разі прийняття регуляторного акту Демидівською селищною радою будуть реалізовані повноваження, надані їм відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Податкового кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 «Про затвердження методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», що дозволить привести нормативно-правовий акт селищної ради у відповідність до ситуації, яка склалася на ринку нерухомості на теперішній час, збільшити надходження до бюджету, надасть можливість мешканцям громади користуватися врегульованим механізмом передачі в оренду нерухомості, будуть створені умови для легалізації діяльності суб'єктів господарювання.

Для впровадження цього регуляторного акта необхідно забезпечити інформування громадськості про положення регуляторного акта шляхом його оприлюднення в офіційному друкованому засобі інформації – районній газеті «Вісник Демидівщини» та у мережі Інтернет – на офіційному веб-сайті Демидівської селищної ради.

5. Механізм та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми.

Вирішення проблеми, зазначеної у пункті 1 цього Аналізу регуляторного впливу, повинно здійснюватися шляхом затвердження проекту рішення Демидівської селищної ради «Про в визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Демидівської селищної ради на 2022 рік» з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Розробка проекту рішення Демидівської селищної ради «Про в визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Демидівської селищної ради на 2022 рік» здійснювалась за принципами:

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

Даним регуляторним актом пропонується затвердити мінімальну вартість місячної оренди 1 квадратного метра нерухомості, яка враховує діючу величину опосередкованої вартості одного квадратного метра нерухомого майна в Рівненській області. Розмір мінімальної вартості місячної оренди 1 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:

- опосередкованої вартості будівництва 1 квадратного метра житла, яка визначена Міністерством регіонального розвитку та будівництва на рівні 12996 грн. (наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 16.11.2020 №311 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України») - проектного строку експлуатації будинків, який по Демидівській селищній раді складає 100 років.

Таким чином, мінімальна вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Демидівської селищної ради на 2022 рік визначається на рівні **10,83** грн. (12996 грн. / (100 років * 12 місяців)).

Мінімальна вартість місячної оренди 1 квадратного метра нерухомості розроблена у відповідності до Методики, затвердженої Постановою КМУ від 29.12.2010 року № 1253, обговорені постійною комісією з питань бюджету, фінансів, соціально-економічного розвитку, житлово-комунального

господарства, благоустрою, комунальної власності, підтримки підприємництва, майнової політики, приватизації, будівництва, архітектури, освіти та гуманітарних питань та доводяться до відома суб'єктів господарювання через засоби масової інформації.

Впровадження рішення Демидівської селищної ради «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Демидівської селищної ради на 2022 рік» після його прийняття має здійснюватися:

- селищною радою – в частині встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Демидівської селищної ради та оприлюднення рішення у спосіб, найбільш доступний для жителів територіальної громади;

- органами Головного управління ДФС у Рівненській області, 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. 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 згідно з додатком 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151 не здійснювався, оскільки сфера впливу регуляторного акта поширюється на фізичних осіб, а суб'єкти господарювання виступають орендарями (крім орендарів - фізичних осіб, які 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.

7. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії даного регуляторного акту протягом 2022 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.

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 сторінках районної газети «Вісник Демидівщини» та у мережі Інтернет на офіційній web – сторінці Демидівської селищної ради.

8. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

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).

Такі показники як «час, що витрачається суб'єктами господарювання на виконання вимог акта» та «розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання пов'язаними з виконанням вимог акта» не розглядаються, оскільки цим регуляторним актом визначається тільки мінімальна вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна по Демидівській селищній раді, і не встановлюються порядки проходження суб'єктами господарювання будь-яких процедур.

9. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії 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 здійснюватиметься один раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності регуляторного акта.

Метод відстеження результативності регуляторного акта:

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватись на підставі статистичних даних, наданих Державною податковою інспекцією у Демидівському районі Головного управління ДПС у Рівненській області, виходячи із зазначених показників результативності.

Рівень поінформованості суб'єктів господарювання, фізичних осіб здійснюватиметься шляхом опитування.

Начальник відділу економічного
розвитку, інвестицій, ЖКГ, транспорту
та регуляторної діяльності
селищної ради

Наталія ЛЕВШЕНЮК

Додаток 4
до Методики проведення
аналізу впливу регуляторного акта

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.

Порядковий номер	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	Круглий стіл	5	Доведено до відома основні аспекти проекту регуляторного акту, надані роз'яснення щодо ставок, які пропонується затвердити.
2	Вид консультацій: У телефонному та усному режимі	2	Уточнення процедур у результаті консультацій: інспектор ДФС повинен виконати такі процедури:здійснити контроль щодо надання декларацій про майновий стан та доходи, підготувати звіт за результатами регулювання.

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: відсутні;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 100 (відсотків) (відповідно до таблиці "Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання" додатка 1 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту).

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

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	-
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	-
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)	-
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	-
5	Інші процедури (уточнити) (сплата податку)	-
6	Разом, гривень	-
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	-

8	Сумарно, гривень	-
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування		
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання	-
10	Процедури організації виконання вимог регулювання	-
11	Процедури офіційного звітування	-
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	-
13	Інші процедури (уточнити)	-
14	Разом, гривень	-
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	-
16	Сумарно, гривень	-

4.Бюджетні витрати на адміністрування регулювання для суб'єктів великого і середнього підприємництва

Розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта згідно з додатком 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151 не здійснювався, оскільки сфера впливу регуляторного акта поширюється на фізичних осіб, а суб'єкти господарювання виступають орендарями (крім орендарів - фізичних осіб, які 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.

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва - за потреби окремо для суб'єктів малого та мікропідприємств)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	-	-	-	-	-
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	-	-	-	-	-
Камеральні	-	-	-	-	-
Виїзні	-	-	-	-	-
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	-	-	-	-	-
6. Підготовка звітності за	-	-	-	-	-

результатами регулювання					
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	-	-	-	-	-
виклик платника, складання листа	-	-	-	-	-
Разом за рік	X	X	X	X	-
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	-

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

Порядковий номер	Показник	Рік регулювання
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	-
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	-
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	-
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	-
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	-

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

Відповідні норми встановлені Податковим кодексом України і не можуть бути врегульовані на рівні місцевих рад.