



РІШЕННЯ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

(СЕСІЯ)

сьомого демократичного скликання

від _____ № _____

Про визначення мінімальної суми
орендного платежу за нерухоме
майно фізичних осіб на території
м.Івано-Франківська

Відповідно до Податкового кодексу України від 02.12.2010 року №2755-VI (зі змінами), Закону України від 21.05.1997р. № 290/97 "Про місцеве самоврядування в Україні", Постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010р. №1253 "Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб", міська рада

в и р і ш и л а:

1. Затвердити розрахунок мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб згідно з додатком 1.
2. Встановити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб з урахуванням місцезнаходження та функціонального використання нерухомого майна згідно з додатком 2.
3. Дане рішення вступає в дію з 01.01.2018р.
4. З 01.01.2018р. вважати таким, що втратило чинність рішення виконавчого комітету міської ради від 22.11.2007р. №541 "Про визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб" (із змінами).
5. Рекомендувати Головному управлінню ДФС в Івано-Франківській області (І.Столярник) при здійсненні контролю за повнотою надходжень податку на доходи фізичних осіб від надання в оренду (суборенду), житлового найму (піднайму) нерухомого майна керуватися даним рішенням.
6. Секретаріату міської ради (Н.Карабин) оприлюднити дане рішення в газеті "Західний кур'єр".
7. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови Б. Білика.

Міський голова

Руслан Марцінків

**Розрахунок
мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб**

1. Мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб розраховується за формулою:

$$\Pi = 3 \times P,$$

де

Π - мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, грн.;

$З$ - загальна площа орендованого нерухомого майна, м²;

P - мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, грн.

2. Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб розраховується за формулою:

$$P = (P_n / (K \times 12)) \times M \times \Phi,$$

де

P - мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, грн.;

P_n - прогностичний середньорічний показник опосередкованої вартості спорудження житла в Івано-Франківській області на 2018 рік (з урахуванням податку на додану вартість), визначений відповідно до наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 09.08.2017р. №195 "Про прогностичні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2018 рік" та становить 10960 грн.;

K - коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта і відповідно до наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.1998 року №215 "Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання" визначений клас будівель по капітальності та строках їх служби. Середній строк експлуатації другого – п'ятого класу – 100 років;

M - коефіцієнт місцезнаходження об'єкта нерухомого майна, який дорівнює:

I зона – 2

II зона – 1,5

III зона – 1;

Φ - коефіцієнт функціонального використання об'єкта нерухомого майна, який дорівнює:

- для провадження некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб - 1;
- для провадження виробничої діяльності - 2;
- для провадження іншої комерційної діяльності - 3.

Керуючий справами
виконавчого комітету міської ради

Ігор Шевчук

Додаток 2
до рішення ___ сесії міської ради
від _____ № _____

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб з урахуванням місцезнаходження та функціонального використання об'єкта нерухомого майна (у гривнях з урахуванням податку на додану вартість)

Місцезнаходження об'єкта нерухомого майна	Функціональне використання об'єкта нерухомого майна		
	Некомерційна діяльність, у т.ч. для проживання фізичних осіб	Виробнича діяльність	Інша комерційна діяльність
I зона	18,3	36,5	54,8
II зона	13,7	27,4	41,1
III зона	9,1	18,3	27,4

Значення коефіцієнта місцезнаходження об'єкта нерухомого майна для конкретного об'єкта нерухомого майна в межах міста визначається, виходячи із місця знаходження об'єкта нерухомого майна в межах міста Івано-Франківська відповідно до додатку до Положення про податок на майно, затвердженого рішенням сесії міської ради від 28.01.2016р. № 10-3 "Про встановлення місцевих податків і зборів на території м.Івано-Франківська" (із змінами).

Керуючий справами
виконавчого комітету міської ради

Ігор Шевчук

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
проекту рішення виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради
"Про визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме
майно фізичних осіб"

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

Відповідно до пункту 24 статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності", Постанови Кабінету Міністрів України "Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб" від 29.12.2010 р. №1253, наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України №195 від 09.08.2017р. "Про прогностичні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2018 рік", наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України № 215 від 30.09.1998 р. "Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання", ст.170 Податкового кодексу України органи місцевого самоврядування визначають мінімальну вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території міста.

Даним проектом рішення пропонується визначити мінімальну вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території м. Івано-Франківська.

Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб регулюється на законодавчому рівні та затверджується органами місцевого самоврядування.

2. Цілі регулювання

Даний проект підготовлений з метою упередження ухилення від оподаткування фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду та актуалізації розміру мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб та мінімального розміру плати за користування житловим приміщенням за договором піднайму.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

Альтернативи щодо вирішення проблеми немає, оскільки відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України "Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб" від 29.12.2010 р. № 1253 органи місцевого самоврядування визначають мінімальну вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб.

Обраний спосіб:

- відповідає вимогам чинного законодавства.
- забезпечує досягнення цілей державного регулювання.
- забезпечує реалізацію принципів державної регуляторної політики.
- встановлює вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території міської ради.

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

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України "Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб" від 29.12.2010 р. №1253 місцеві ради визначають мінімальну вартість 1 квадратного метра нерухомого майна фізичних осіб на території міста. Зробити це можливо за рахунок прийняття відповідного рішення міської ради.

Тому вирішення проблеми щодо визначення мінімальної вартості 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території міської ради пропонується визначити шляхом прийняття даного рішення.

5. Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту

Цілі можуть бути досягнуті, оскільки у рішенні вказаний розрахунок мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, а також визначена мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб з урахуванням місцезнаходження та функціонального використання об'єкта нерухомого майна.

6. Очікувані результати від прийняття регуляторного акту. Аналіз вигод та витрат

Визначення очікуваних результатів прийняття запровадженого рішення припускає наведення аналізу вигод та витрат, які виникають у фізичних осіб, на яких поширюється дія даного регуляторного акту. Даний регуляторний акт певним чином впливає на інтереси фізичних осіб, органів державної податкової служби та місцевого самоврядування.

Для визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акта, що виникнуть у фізичних осіб, на яких поширюється його дія, нижче наведена таблиця аналізу вигод та витрат, яка визначає результати прийняття запропонованого проекту рішення.

Таблиця вигід та витрат

Сфера впливу	Вигоди	Витрати
Інтереси органів місцевого самоврядування	Акти законодавства Івано-Франківської міської ради з питань визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території м.Івано-Франківська відповідатимуть вимогам чинного законодавства.	Відсутні

	Створення позитивного іміджу влади.	
	Збільшення надходжень до бюджету.	
Інтереси органів державної податкової служби	Застосовуватимуть у роботі нормативні акти Івано-Франківської міської ради, які відповідатимуть вимогам чинного законодавства.	Відсутні
	Збільшення надходжень до міського бюджету.	
Інтереси платників податків і зборів	Забезпечення інтересів територіальної громади міста	Відсутні

7. Строк дії регуляторного акту

Строк дії пропонується не обмежувати в часі.

8. Показники результативності регуляторного акту

Надходження до міського бюджету від сплати податку на доходи фізичних осіб.

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту

Заходами щодо відстеження результативності регуляторного акту є:

- базове відстеження, звіт про яке додається до аналізу регуляторного впливу, проведеного на момент ухвалення регуляторного акту;
- повторне, таке, яке проводиться не пізніше ніж за три роки з дня прийняття регуляторного акту;
- періодичне відстеження.

Для здійснення відстеження результативності використовуватиметься інформація Головного управління Державної фіскальної служби в Івано-Франківській області та фінансового управління виконавчого комітету міської ради.

Начальник управління економічного та інтеграційного розвитку

Надія Кромкач