

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
проекту рішення Хустської міської ради
«Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра
загальної площі нерухомого майна фізичних осіб»

Цей аналіз регуляторного впливу розроблений на виконання та з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 року.

1. Опис проблеми:

Для здійснення контролю за правильністю нарахування і сплати податку з доходів фізичних осіб громадянами, для організації роботи по залученню до декларуванню громадян, які одержують доходи від здачі нерухомості в оренду, Постановою КМУ від 29.12.2010р. №1253 рекомендовано органам місцевого самоврядування визначити мінімальну суму орендного платежу за повний чи неповний місяць оренди нерухомого майна. Мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно визначається, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна.

Відповідно до пункту 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.

Рішенням XIX сесії IV скликання Хустської міської ради від 28.12.2004 р. №693 «Про встановлення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, що надається в оренду», було прийнято за основу визначену мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб в залежності від функціонального використання об'єкта оренди.

Зазначене рішення так і не було прийнято в цілому, а отже, мінімальна вартість об'єкта оподаткування визначалась виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі між власником майна та орендарем.

З часу прийняття Хустською міською радою вищезазначеного рішення, змінилась опосередкована вартість спорудження житла в регіоні, а саме: якщо в 2004 році середня вартість 1 кв. м. новозбудованого житла в Закарпатській області становила 1480 грн., то згідно опосередкованої вартості спорудження житла в Закарпатській області визначеної відповідно до наказу Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 13.10.2010 року № 401 «Про прогностичні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2011 рік» вона визначена в розмірі – 4276,00 грн.

Показник опосередкованої вартості спорудженого житла за Постановою Кабінету Міністрів України № 1253 від 29.12.2010р. є базою для розрахунку мінімальної вартості місячної оренди місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, що належить фізичним особам.

У зв'язку з тим, що збільшилась опосередкована вартість одного квадратного метра житла, виникає потреба у прийнятті нового нормативного акту щодо встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб по місту Хуст.

2. Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання.

Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів в зв'язку з тим, що повноваження по визначенню та затвердженню відповідного порядку надані чинним законодавством органам місцевого самоврядування, а саме: міській раді.

3. Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів.

Дана проблема не може бути вирішена за допомогою діючих нормативно-правових актів, оскільки є потреба у прийнятті нового нормативного акту.

4. Визначення очікуваних результатів запланованого регуляторного акту, розрахунок очікуваних витрат та вигод суб'єктів господарювання, громадян та держави внаслідок дії регуляторного акту.

Очікувані результати

<i>Базові групи інтересів</i>	<i>Вигоди</i>	<i>Витрати</i>
Місцева влада	- збільшення надходжень до місцевого бюджету; - врахування ситуації на ринку нерухомості; - нормативно-правове врегулювання даного питання на місцевому рівні.	Відсутні
Держава	- контроль за правильністю нарахування і сплати податку з доходів фізичних осіб громадянами.	Відсутні
Населення	- задоволення потреб територіальної громади міста Хуст за рахунок збільшення надходжень до місцевого бюджету.	витрати пов'язані зі сплатою податку з доходів фізичних осіб

5. Цілі регулювання.

Основним завданням запропонованого проекту рішення є дотримання принципів державної регуляторної політики, удосконалення системи відносин між органами місцевого самоврядування і фізичними особами, які надають в оренду нерухоме майно та збільшення надходжень до місцевого бюджету.

6. Опис альтернатив запропонованому регуляторному акту.

Альтернатива 1: залишити наявний стан справ без змін.

Переваги:

- не зміняться витрати фізичних осіб, пов'язані зі сплатою податкових платежів від надання в оренду нерухомого майна;

Недоліки:

- втрати міського бюджету від недоотримання податку з доходів фізичних осіб;
- неврахування реальної ситуації, що склалася на ринку нерухомості, зростання вартості об'єктів оренди та реальної орендної плати за майно фізичних осіб.

Альтернатива 2: прийняти запропонований проект рішення міської ради.

Переваги:

- приведення діяльності з надання в оренду майна фізичних осіб до реалій ринку нерухомості.
- поповнення доходної частини місцевого бюджету.

Недоліки:

- збільшаться витрати фізичних осіб, пов'язані зі сплатою податкових платежів від надання в оренду нерухомого майна.

7. Обґрунтування переваг обраного способу досягнення цілей.

Запропонований проект регуляторного акту відповідає вимогам діючого законодавства України. Не потребує бюджетних витрат. Після проходження процедури оприлюднення та громадських слухань, може бути затверджений сесією Хустської міської ради міською радою.

8. Описання механізму та заходів, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми шляхом прийняття регуляторного акту.

Цим регуляторним актом пропонується затвердити розрахунок визначення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метру загальної площі нерухомого майна фізичних осіб.

9. Обґрунтування можливості досягнення встановлених цілей у разі прийняття регуляторного акту.

Прийняття зазначеного регуляторного акта надасть змогу збільшити надходження до місцевого бюджету.

10. Обґрунтування, що вимоги, які виникатимуть внаслідок дії запропонованого регуляторного акту, виправдовують відповідні витрати у випадку, якщо витрати або вигоди не можуть бути кількісно визначені.

Прийняття регуляторного акту сприятиме удосконаленню системи відносин між органами місцевого самоврядування і фізичними особами, які надають в оренду нерухоме майно та збільшенню надходжень до місцевого бюджету.

11. Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи місцевого самоврядування.

Можливість досягнення цілей, передбачених п.5 цього аналізу в разі прийняття рішення є цілком реальною і обґрунтованою.

12. Оцінка ризику впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акту.

Найбільш впливовим зовнішнім чинником, що може вплинути на дію запропонованого регуляторного акту є зміни в діючому законодавстві України.

13. Обґрунтування запропонованого строку чинності регуляторного акту.

Термін дії регуляторного акту пропонується не обмежувати, зміна можлива у разі внесення змін до чинного законодавства України, у відповідності до показників опосередкованої вартості спорудженого житла за Постановами Кабінету Міністрів України.

14. Визначення показників результативності регуляторного акта.

Прийняття регуляторного акту сприятиме удосконаленню системи відносин між органами місцевого самоврядування і фізичними особами, які надають в оренду нерухоме майно та збільшенню надходжень до місцевого бюджету.

15. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватись відстеження результативності регуляторного акту вразі його прийняття.

Оцінка ефективності регуляторного акту буде здійснена за допомогою відстеження результативності регуляторного акту.

*Проект регуляторного акту розроблений управлінням з питань майна комунальної власності виконавчого комітету Хустської міської ради.

Зауваження та пропозиції до вищевказаного проекту рішення Хустської міської ради приймаються розробником в письмовому вигляді протягом одного місяця з дня його оприлюднення на адресу розробника та міської ради.

Поштова та електронна адреса органів влади, які приймають зауваження та пропозиції: управління з питань майна комунальної власності та управління економіки

4

виконавчого комітету Хустської міської ради: 90400, м. Хуст, вул. 900-річчя Хуста, 27,
тел. 4-35-75, 4-55-06
електронна адреса khust@gmail.com