

ПОВІДОМЛЕННЯ

про оприлюднення проекту рішення Миргородської міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті Миргород”

На виконання Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”, з метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об’єднань Миргородська міська рада виносить на публічне обговорення проект рішення “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті Миргород”.

Проект спрямований на встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті Миргороді з метою врегулювання нормативно-правового простору, який відповідатиме потребам сучасної системи оподаткування доходів громадян, і передбачає створення умов для легалізації діяльності суб’єктів підприємницької діяльності – фізичних осіб у місті та стабілізації цін на послуги оренди нерухомості.

Підставою для розробки проекту є підпункт 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України та пункт 2 постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253 “Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб”, стаття 25 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”.

Розробник: Відділ житлово-комунального господарства міської ради.

Зауваження та пропозиції щодо проекту рішення будуть прийматися в письмовій формі протягом місяця з дня оприлюднення за адресою:

Миргородська міська рада
37600, м. Миргород, вул. Незалежності, 17, тел. 5 – 25 – 01;
Відділ житлово-комунального господарства міської ради
37600, м. Миргород, вул. Якова Усика, 7, тел. 5 – 29 – 77, 5 – 20 – 67.

Аналіз регуляторного впливу та проект рішення опубліковано нижче.

Міський голова

С.П. Соломаха

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

проекту рішення Миргородської міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті Миргород”

Аналіз регуляторного впливу проекту рішення Миргородської міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті Миргород” розроблений відповідно до Закону України від 11.09.2003 № 1160-IV “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.04 № 308.

1. Проблема, яку планується розв’язати.

Податковий кодекс України регулює відносини щодо оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

Постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року №1253 “Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб” визначений порядок встановлення мінімальної суми орендного платежу, який необхідно провести у відповідність до затвердженої опосередкованої вартості спорудження житла Мінрегбудом та ЖКГ України.

2. Цілями регулювання є:

- виконання вимог Податкового кодексу України;
- забезпечення відповідних надходжень до міського бюджету;
- відкритість процедури, прозорість дій органу місцевого самоврядування при вирішенні питань, пов’язаних зі оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (під найм).

3. Визначення та оцінка усіх прийнятих альтернативних способів досягнення зазначених цілей.

Альтернативний спосіб вирішення проблеми відсутній. Правове регулювання ґрунтується на обов'язковості прийняття відповідного рішення міської ради, що передбачено Податковим кодексом України.

4. Механізм розв’язання проблеми.

Для досягнення поставлених цілей пропонується внести на розгляд Миргородської міської ради проект рішення “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті Миргород”

5. Обґрунтування можливості досягнення встановлених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта.

Прийняття зазначеного регуляторного акта повністю забезпечує досягнення цілей, передбачених пунктом 2 цього Аналізу.

Запропонований проект акта розроблено у відповідності до вимог чинного законодавства.

Прийняття вищезазначеного рішення міської ради сприятиме уникненню протиріч в законодавстві та попередженню виникнення конфліктних ситуацій між органами державної податкової служби та платниками оподаткованого доходу.

6. Очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акта.

Прийняття рішення міської ради дозволить привести взаємодію всіх зацікавлених сторін у відповідність до чинного законодавства, забезпечивши надходження до міського бюджету.

7. Обґрунтування терміну дії запропонованого регуляторного акта.

Термін дії запропонованого регуляторного акта є необмеженим при умові чинності діючого законодавства .

8. Показники результативності регуляторного акта.

Відстеження проблемної ситуації, на врегулювання якої спрямовується дія регуляторного акта, здійснюється у встановленому законодавством порядку за кількісними і якісними показниками з використанням статистичного метода одержання результатів відстеження.

Кількісні показники результативності акта – розмір надходжень від сплати податку до міського бюджету.

Якісні показники результативності акта – збільшення видатків на соціальну сферу від надходжень до міського бюджету.

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності акта:
Оцінка ефективності регуляторного акта буде здійснена за допомогою проведення базового та повторного відстеження результативності регуляторного акта.
Результативність рішення буде відстежуватися за допомогою порівняння числових показників (сума надходжень до міського бюджету).
Джерелами інформації для відстеження результативності регуляторного акта будуть статистичні данні Миргородської ОДПІ Головного управління ДФС у Полтавській області.
Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено через шість місяців з дня набрання чинності регуляторного акта, повторне відстеження – через рік, а періодичне відстеження буде здійснюватись раз в три роки після проведення повторного відстеження результативності регуляторного акта, відповідно до ст. 10 Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”.

Міський голова

С.П. Соломаха



У К Р А І Н А
МИРГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА
Полтавської області



()

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

від _____ 2016 року

№ _____

Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті Миргород

Відповідно до ст. 25 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253 “Про затвердження методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб”, наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 24.10.2016 року № 283 “ Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України” та з метою зміцнення матеріальної і фінансової бази місцевого самоврядування міська рада

в и р і ш и л а :

1. Встановити мінімальну вартість місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті Миргород (розрахунок додається):

Місцезнаходження об'єкта	Функціональне використання об'єкта нерухомого майна		
	для провадження некомерційної діяльності, в тому числі для проживання фізичних осіб (1)	для провадження виробничої діяльності (2)	для провадження іншої комерційної діяльності (3)
Центральна зона (2)	26,62	53,24	79,86
Близько від центру (1,5)	19,97	39,93	59,90
Далеко від центру (1,0)	13,31	26,62	39,93

2. Рекомендувати Миргородській об'єднаній державній податковій інспекції Головного управління Державної фіскальної служби у Полтавській області керуватися цим рішенням при здійсненні контролю за повнотою надходжень податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомого майна в оренду.
3. Це рішення набирає чинності з 01.01.2017 року.
4. Оприлюднити дане рішення разом з додатком в газеті "Миргород – наш дім" (Сухомлин І.О.) та на офіційному веб-сайті міської ради в мережі Інтернет.
5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань бюджету, інвестицій та підприємництва.

Міський голова

С.П. Соломаха

Розрахунок мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті Миргород.

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна при передачі в оренду (суборенду) на території міста Миргород розрахована відповідно до Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253, за такою формулою:

$$P = \frac{P_n}{K \times 12} \times M \times \Phi,$$

де P – мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна у гривнях на території м. Миргород;

$P_n = 7\,986$ грн. – середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, відповідно до показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 жовтня 2016 року), затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 24.10.2016 року № 283;

$K = 50$ – коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта (середній показник у межах, встановлених Методикою);

M – місцезнаходження об'єкта нерухомого майна:

$M = 2$ – у разі розміщення такого об'єкта у центральній, курортній, історичній або заповідній зоні міста;

$M = 1,5$ – у разі розміщення такого об'єкта близько від центру;

$M = 1,0$ – у разі розміщення такого об'єкта далеко від центру.

Φ – коефіцієнт виду функціонального використання нерухомого майна:

$\Phi = 1$ – для провадження некомерційної діяльності, в тому числі для проживання фізичних осіб;

$\Phi = 2$ – для провадження виробничої діяльності;

$\Phi = 3$ – для провадження іншої комерційної діяльності.

Мінімальна вартість місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомості фізичних осіб при передачі в оренду (суборенду) на території м. Миргород становить:

(грн./м²)

Місцезнаходження об'єкта	Функціональне використання об'єкта нерухомого майна		
	для провадження некомерційної діяльності, в тому числі для проживання фізичних осіб (1)	для провадження виробничої діяльності (2)	для провадження іншої комерційної діяльності (3)
Центральна зона (2)	$\frac{7\,986}{50 \times 12} \times 2 \times 1 = 26,62$	$\frac{7\,986}{50 \times 12} \times 2 \times 2 = 53,24$	$\frac{7\,986}{50 \times 12} \times 2 \times 3 = 79,86$
Близько від центру (1,5)	$\frac{7\,986}{50 \times 12} \times 1,5 \times 1 = 19,97$	$\frac{7\,986}{50 \times 12} \times 1,5 \times 2 = 39,93$	$\frac{7\,986}{50 \times 12} \times 1,5 \times 3 = 59,90$
Далеко від центру (1,0)	$\frac{7\,986}{50 \times 12} \times 1 \times 1 = 13,31$	$\frac{7\,986}{50 \times 12} \times 1 \times 2 = 26,62$	$\frac{7\,986}{50 \times 12} \times 1 \times 3 = 39,93$

Перелік територіальних зон міста Миргорода

1. Центральна зона

– від вул. Гоголя (біля мосту через р. Хорол) вздовж лівого берега р. Хорол в південно-східному напрямку до межі з територією курорту «Миргород», вздовж паркану курорту до оглядової площадки біля пам'ятника Миколі Гоголю, по парній стороні вул. Гоголя до перетину з вул. Незалежності; на південь по парній стороні вул. Гоголя до буд. № 66; від переходу на непарну сторону вул. Гоголя, до перетину з вул. Старосвітською, по вул. Старосвітській по алеї, прокладеної вздовж будинків № 99/2, № 101, № 103 до непарної сторони вул. Гоголя; на північ до перетину з вул. Незалежності; на захід до перетину з вул. Кашинського; на північ до перетину з парною стороною вул. Якова Усика; по парній стороні вул. Якова Усика до поліклініки; на північ від поліклініки до південної алеї парку; на схід до непарної сторони вул. Гоголя.

зона кладовища по вулиці Гурамішвілі:

– по вул. Гурамішвілі до перетину з вул. Сорочинською, по вул. Сорочинській до перетину з вул. Вовка, по вул. Вовка до перетину з пров. Наріжного, по пров. Наріжного до вихідної точки.

зона залізничного вокзалу:

– на півдні вздовж залізничної колії в західному напрямку, далі по існуючій ґрунтовій дорозі в північно-західному напрямку до перетину з вул. Залізничною, по вул. Залізничній до будинку № 22, далі повертає на південь до з'єднання з вихідною точкою.

зона історичних районів Довгоселівка і Піски (Єврейське та Троїцьке кладовища):

– на південному заході межа проходить вздовж вул. Ломиковського (від перехрестя вул. Гоголя і Ломиковського), на сході вздовж огорожі Троїцького (міського) кладовища до перетину з вул. Миргородських Дивізій, по вул. Миргородських Дивізій на північний схід, повертає у північно-західному напрямку і проходить вздовж південно-східної межі садиби № 176/1 до перетину з вул. Гоголя, огинає територію старого єврейського кладовища (проходить по межі садибної забудови) і виходить на вул. Гоголя, по вул. Гоголя в південному напрямку до вихідної точки.

зона історичного центру, включаючи лівобережні території санаторно-курортних закладів “Хорол” та “Райдужний”:

– вул. Гоголя (біля мосту через р. Хорол огорожа території курорту «Миргород») вздовж лівого берега р. Хорол в південно-східному напрямку, на захід вгору за рельєфом до вул. Сорочинської (біля будинку № 5), на захід вздовж північного фасаду будинку № 2 по вул. Сорочинській, на південь по проїзду влаштованому вздовж західного фасаду будинку №2 по вул. Сорочинській, повертає на захід вздовж проїзду влаштованого між територією садиби №90 по вул. Гоголя (гімназія ім. Т.Г. Шевченка) і житловим будинком №24 по вул. Панаса Мирного, повертає на південь по проїзду влаштованому вздовж західного фасаду будинку №24 по вул. Панаса Мирного, на захід вздовж південної межі території Миргородської гімназії ім. Т.Г. Шевченка до перетину з вул. Гоголя (біля будинку № 88), по вул. Гоголя в північно-західному напрямку вихідної точки;

зона історичного району Медведівка:

– від вул. Гоголя (біля мосту через р. Хорол) вздовж правого берега р. Хорол в західному напрямку до перетину з вул. Береговою, по вул. Береговій до перетину з вул. Василя Лазоренка, по вул. Василя Лазоренка до перетину з вул. Грекова, вздовж вул. Грекова в західному напрямку до перетину з вул. Озерною, по вул. Озерній до будинку № 22, вздовж вул. Озерної в східному напрямку до перетину з вул. Гоголя, по вул. Гоголя в північному напрямку до перетину з вул. Ведмедівка, по вул. Ведмедівка до перетину з вул. Троїцькою, вздовж вул. Троїцької в південно-східному напрямку до перетину з вул. Шевченка, по вул. Шевченка до перетину з пров. Кобзарським, по пров. Кобзарському до будинку № 8, по провулку на південь вздовж меж садиб № 11 і № 13 до перетину з вул. І. Ігнатенка, по вул. І. Ігнатенка в західному напрямку, вздовж правого берега р. Хорол в західному напрямку до вихідної точки.

2. Зона вулиць, розміщених близько від центру

Ділянка №1: – від вул. Острівної вздовж берегової лінії затоки р. Хорол за рельєфом на південний захід, до Харківського мосту, до вул. Гоголя, по вул. Гоголя в південно східному напрямку до перетину з вул. Старосвітською, в північно-західному напрямку до межі території Миргородської гімназії ім. Т.Г. Шевченка, вздовж проїзду влаштованого між територією садиби

№90 по вул. Гоголя (гімназія ім. Т.Г. Шевченка) і житловим будинком №24 по вул. Панаса Мирного, на північ по проїзду влаштованому вздовж західного фасаду будинку №2 по вул. Сорочинській, перетинає вул. Сорочинську до будинку № 5, по береговій лінії р. Хорол до перетину з вул. Бережанською (біля будинку № 59), по вул. Бережанській в південному напрямку до перетину з вул. Сорочинською, по вул. Сорочинській в західному напрямку до перетину з вул. Данила Апостолова, по вул. Данила Апостолова до перетину з вул. Гоголя, по вул. Гоголя в південно-східному напрямку до перетину з вул. Острівною і до з'єднання з вихідною точкою.

Ділянка №2: – по вул. Береговій до перетину з вул. Василя Лазоренка, по вул. Василя Лазоренка до перетину з вул. Грекова, вздовж вул. Грекова в західному напрямку до перетину з вул. Озерною, по вул. Озерній в північно-західному напрямку до перетину з вул. Лікарняною, по вул. Лікарняній до перетину з вул. Садовою, по вул. Садовій, по береговій лінії стариці р. Хорол в південно-західному напрямку, повертає на північ, по береговій лінії в південно-західному напрямку до вул. Ломаної, по вул. Ломаній в південно-східному напрямку, повертає на південь до перетину з вул. Личанка, по вул. Личанка в західному напрямку до перетину з вул. Ламаною, вздовж вул. Ламаної до перетину з вул. Колгоспною, по вул. Колгоспній на схід до перетину з вул. Єрківською, по березі р. Хорол до буд. № 35, на схід по вул. Єрківській до буд. № 31, вздовж меж садибної ділянки № 41а на схід до берега р. Хорол, по береговій лінії до вихідної точки.

Ділянка №3: – по вул. Троїцькій в південно-східному напрямку до перетину з вул. Шевченка, по вул. Шевченка до перетину з пров. Кобзарським, по пров. Кобзарському до будинку № 8, по провулку на південь вздовж меж садиб № 11 і № 13 до перетину з вул. І. Ігнатенка, по вул. І. Ігнатенка в східному напрямку до огорожі санаторію «Райдужний», на північний схід вздовж меж садиби № 28 б і проїзду, влаштованого вздовж території Миргородського курорту до перетину з вул. Троїцькою, далі повертає на північний захід і проходить уздовж східної межі житлової забудови по вул. Троїцькій, перетинається з вул. І. Ігнатенка і проходить вздовж правого берега р. Хорол до перетину з вул. Українською, по вул. Українській в південно-західному напрямку до перетину з вул. Троїцькою і до вихідної точки.

Ділянка №4: – по вул. Вокзальній (біля будинку № 89) в північно-західному напрямку до перетину з вул. Шишацькою, по вул. Шишацькій в південно-західному напрямку до перетину з вул. Залізничною, вздовж вул. Залізничної на схід до перетину з пров. Вокзальним, по пров. Вокзальному до вихідної точки.

3. Зона вулиць, розміщених далеко від центру: інші вулиці міста.