

**Аналіз
регуляторного впливу
проекту рішення Чернігівської міської ради
“Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного)
квадратного метра загальної площі нерухомого майна
у місті Чернігові на 2027 рік”
(далі-Аналіз)**

Цей аналіз регуляторного впливу проекту рішення Чернігівської міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна у місті Чернігові на 2027 рік”, 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” (зі змінами від 16.12.2015 № 1151).

Назва регуляторного акта: проект рішення Чернігівської міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна у місті Чернігові на 2027 рік”

Регуляторний орган: Чернігівська міська рада.

Розробник документа: фінансове управління Чернігівської міської ради.

Відповідальна особа: Лисенко О. Ю.

Контактний телефон: (0462) 65 13 49, 77 48 01, 77 48 03

I. Визначення проблеми

- нелегалізована діяльність фізичних осіб, які надають в оренду майно та фізичних осіб – суб’єктів підприємницької діяльності, які здають майно в найм;
- нестабільність цін на послуги оренди нерухомості.

Вказані вище проблеми не можуть бути вирішені за допомогою ринкових механізмів, оскільки повноваження щодо встановлення розміру мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра покладена на органи місцевого самоврядування.

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

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	так	-
Держава (територіальна громада)	так	-
Суб’єкти господарювання,	так	-
у тому числі суб’єкти малого підприємництва	так	-

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв’язана за допомогою

ринкових механізмів та діючих регуляторних актів, оскільки потребує нормативно-правового врегулювання.

Розмір мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) 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 № 1253, та розраховується виходячи з:

- опосередкованої вартості будівництва 1 (одного) квадратного метра житла, яка визначена Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України станом на 01 липня 2026 року на рівні 27 244 грн (Наказ № 1397 від 16 липня 2026 року “Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розрахованих станом на 01 липня 2026 року)”);

- проектного строку експлуатації новозбудованих багатоповерхових будинків, який відповідно до інформації управління капітального будівництва Чернігівської міської ради складає 100 років.

Таким чином, мінімальна вартість місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна по місту Чернігову на 2027 рік визначається на рівні 22,70 грн (27 244 грн / (100 років * 12 місяців)).

II. Цілі регулювання

Метою прийняття рішення є:

- збільшення надходжень до бюджету Чернігівської міської територіальної громади;
- легалізація у місті 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 встановлених цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Перша альтернатива – залишити існуючу ставку мінімальної вартості 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна (22,70 гривень).	Збереження чинної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна призведе до недоотримання надходжень до бюджету Чернігівської міської територіальної громади.

Друга альтернатива – 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”).
Третя альтернатива - прийняти проект регуляторного акта	Прийняття проекту рішення призведе до легалізації у місті діяльності фізичним осіб, які надають в оренду майно та фізичних осіб - суб'єктів підприємницької діяльності щодо здавання в найм майна, нормативно правового регулювання та збільшення надходжень до бюджету Чернігівської міської територіальної громади.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.
Оцінка впливу на сферу інтересів держави (територіальної громади)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети
Відмовитись від регулювання	Відсутні	Недоотримання надходжень до бюджету Чернігівської міської територіальної громади, нестабільність цін на послуги оренди нерухомості
Прийняття проекту регуляторного акта	Збільшення надходжень до бюджету Чернігівської міської територіальної громади та врегулювання нормативно-правового простору.	Відсутні, оскільки реалізації положень акту не потребує додаткових матеріальних чи інших витрат

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Відсутні
Відмовитись від регулювання	Відсутні	Відсутні
Прийняття проекту регуляторного акта	Встановлення мінімальної вартості одного квадратного метру.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	0	0	168	168
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	0	0	100	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний час ситуації без змін	Відсутні	Відсутні
Відмовитись від регулювання	Відсутні	Відсутні
Прийняття проекту регуляторного акта	Стабільність цін на послуги оренди нерухомості, легалізація у місті діяльності фізичних осіб, які надають в оренду майно та фізичних осіб - суб'єктів підприємницької діяльності, які визначали своїм видом діяльності здавання майна в найм	Відсутні

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Залишення існуючої на даний час ситуації без змін	Витрати відсутні
Відмовитись від регулювання	Витрати відсутні
Прийняття проекту регуляторного акта	Витрати відсутні

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Залишення існуючої на даний час ситуації без змін	1	Залишається неврегульованим мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно
Відмовитись від регулювання	1	Цілі прийняття регуляторного акта не будуть досягнуті
Прийняття проекту регуляторного акта	4	У разі прийняття акта та встановлення мінімальної вартості 1 (одного) квадратного метру буде забезпечено легалізовану діяльність фізичних осіб, які надають в оренду майно та фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності, які здають майно в найм, та стабілізовано ціни на послуги оренди нерухомості

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Залишення існуючої на даний час ситуації без змін	Відсутні	Відсутні	Такий альтернативний варіант не змінює ситуацію та залишає проблеми невирішеними

Відмовитись від регулювання	Відсутні	Відсутні	У разі відмови від регулювання не будуть досягнуті вищевказані цілі
Прийняття проекту регуляторного акта	У разі прийняття проекту акта, вигода буде полягати у врегулюванні законодавчо-врегульованого правового простору	У разі прийняття проекту акта витрати обмежуються виключно сплатою податку	У разі прийняття акта буде легалізовану діяльність фізичних осіб, які надають в оренду майно та фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності, які здають майно в найм, та стабілізовано ціни на послуги оренди нерухомості

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Залишення існуючої на даний час ситуації без змін	Залишаються не врегульованими відносини легалізації діяльності суб'єктів підприємницької діяльності – фізичних осіб у місті	Зовнішні чинники відсутні
Відмовитись від регулювання	Неприйняття проекту акта - залишиться не врегульованим нормативно - правовий простір	Зовнішні чинники відсутні
Прийняття проекту регуляторного акта	Запропонований проект рішення розв'язує визначену проблему	Зовнішні чинники відсутні

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

Для розв'язання проблеми пропонується прийняття рішення міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна у місті Чернігові на 2027 рік”

Механізм дії запропонованого регуляторного акту спрямований на:

- встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна у місті Чернігові;
- врегулювання нормативно - правового простору;
- легалізацію у місті 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.

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

Дія регуляторного акта не поширюється на суб'єктів господарювання великого й середнього підприємництва, тому розрахунки витрат на одного суб'єкта господарювання та бюджетних витрат на адміністрування зазначеної категорії відповідно до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (постанова Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 року №308 “Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта”) не проводились. Затвердження мінімальної місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб не є новим, тому додаткових витрат бюджету на впровадження та адміністрування регулювання не передбачається. У зв'язку з тим, що питома вага суб'єктів малого підприємництва в загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється дія регуляторного акта, перевищує 10%, здійснено розрахунок на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва додаток до аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва (М-Тест)).

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Проект рішення Чернігівської міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна у місті Чернігові на 2027 рік” є регуляторним нормативно-правовим актом, що розповсюджується на платників податку з доходів фізичних осіб, є загальнообов'язковим до застосування на території міста Чернігова, та діє протягом 2027 року.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Прогнозними показниками результативності дії цього рішення міської ради є:

1. за 2025 рік сплачено ПДФО фізичними особами – платниками податків – 248,6 тис. грн;

2. на даний час на обліку у Головного управління Державної податкової служби у Чернігівській області зареєстровано 168 фізичних осіб, які надають в оренду нерухоме майно, в тому числі фізичних осіб - суб'єктів підприємницької діяльності – 139 осіб та фізичних осіб - 29 осіб.

3. час, що витрачатимуть суб'єкти господарювання на виконання вимог цього рішення, залишиться незмінним;

4. відповідно до частини 5 статті 12 Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” рівень поінформованості суб'єктів господарювання – фізичних осіб з основних положень рішення визначається кількістю осіб, що прочитають зазначене рішення у друкованих та в електронних засобах інформації.

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

Відстеження результативності регуляторного акта будуть проводитись на основі статистичних даних.

Базове відстеження результативності регуляторного акта здійснюється до дня набрання чинності (01.01.2027).

Повторне відстеження результативності проводиться не пізніше, ніж через рік з моменту набрання чинності цим актом.

Періодичні відстеження результативності будуть здійснюватися один раз на кожні три роки після проведення повторного відстеження результативності регуляторного акта.

Відстеження результативності дії акта буде здійснюватись шляхом аналізу інформації, наданої Головним управлінням Державної податкової служби у Чернігівській області, а рівень поінформованості суб'єктів господарювання – шляхом опитування.

Начальник фінансового управління
Чернігівської міської ради



Олена ЛИСЕНКО