



УКРАЇНА  
ОРЛІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА  
НОВГОРОД-СІВЕРСЬКОГО РАЙОНУ  
ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

вул. Шевченка буд.70с.Орлівка16070,тел..3-55-41/факс3-55-32с-meil:orlivska-rada@ ukr.net код ЄДРПОУ 04413012

18.01.2017 № 03-18/

Державна регуляторна служба України  
(01011,м. Київ,вул.Арсенальна, 9/11)

Про погодження проекту  
регуляторного акту

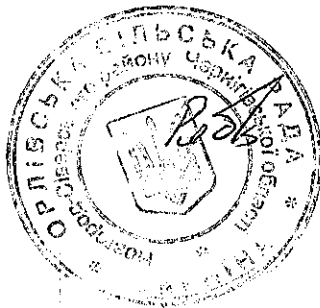
Орлівська сільська рада відповідно до ст.. 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності »та з метою одержання зауважень і пропозицій надає для погодження проект регуляторного акту – проект рішення «Про визнання мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб».

До проекту рішення додаються:

- аналіз регуляторного впливу цього проекту;
- копія повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акту та відповідного аналізу регуляторного впливу проекту регуляторного акта (оприлюднені шляхом розміщення на сайті Новгород-Сіверської районної державної адміністрації) .

Додаток: на 8 арк.

Сільський голова



В.Ф. Рябченко





ПРОЕКТ

УКРАЇНА  
ОРЛІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА  
НОВГОРОД-СІВЕРСЬКОГО РАЙОНУ  
ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Восьма сесія сьомого скликання

РІШЕННЯ

грудня 2016 року

с. Орлівка

Про визначення мінімальної  
суми орендного платежу  
за нерухоме майно фізичних осіб

Відповідно до п.п. 170.1.2 Податкового кодексу України від 02.12.2012 № 2755-УІ, ст. 95 Житлового кодексу Української РСР від 30.06.1983 № 5464-Х, частини п'ятої ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР, Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 «Про затвердження Методики мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» та розділ 3 статтею 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» сільська рада В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Порядок розрахунку мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Орлівської сільської ради (додається).
2. Рекомендувати Новгород-Сіверського відділення Менської обласної державної податкової інспекції головного управління державної фіскальної служби при здійсненні контролю за повнотою надходжень податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду) керуватися даним рішенням.
3. Дане рішення набуває чинності з 01.01.2017 року.
4. Виконавчому комітету Орлівської сільської ради оприлюднити це рішення на сайті Новгород-Сіверської районної державної адміністрації не пізніше як у десятиденний строк після прийняття рішення.
5. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію сільської ради з питань соціально-економічного розвитку, агропромислового комплексу, регулювання земельних відносин.

Сільський голова

В.Ф.Рябченко

*Виконавчий комітет сільської ради*  
*В.О.Новоселенко*

## ПОРЯДОК

розрахунку мінімальної вартості місячної оренди (суборенди) одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Орлівської сільської ради

Орендарі (крім орендарів – фізичних осіб, що 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, визнають 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.

Мінімальний розмір плати за користування житловим приміщенням за договором піднайму визначається відповідно до цього Порядку з урахуванням статті 95 Житлового кодексу Української РСР.

Мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно визначається виходячи з мінімальної вартості оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна за такою формулою:

$P = 3 \times R$ , де

P- мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно у гривнях;

З- загальна площа орендованого нерухомого майна у кв. метрах;

R- мінімальна вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна у гривнях.

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі майна фізичних осіб встановлюється у відповідності до постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендованого платежу за нерухоме майно фізичних осіб».

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна розраховується за формулою:

$$P = \frac{R_n}{K \times 12} \times M \times F \times T, \text{ де}$$

R- мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна у гривнях;

*Виконавця виконавця виконавця*

$R_n$  – середня вартість одного квадратного метра новозбудованого житла, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості в

гривні. Вартість визначається на підставі прогнозних середньорічних показників опосередкованої вартості спорудження житла для Чернігівської області, що затверджується наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України; значення цього показника щорічно розраховується та затверджується наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України;

$K$  – коефіцієнт окупності об'єкта в разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта, встановленому відповідно до ДБН В.2.14.2009 і визначається згідно з таблицею:

Найменування будівлі	Значення коефіцієнта окупності, років (K)
Житлові та громадські	100
Виробничі та допоміжні	60
складські	60
сілськогосподарські	50
Мобільні збірно- розбірні	20

$M$  – місцезнаходження об'єкта нерухомого майна, який визначається відповідно до таблиці:

Місце розташування об'єкта нерухомості	Село Орлівка	Село Ломанка	Село Сапожків Хутір
Значення коефіцієнта	1,5	1,5	1,5

$F$ - функціональне використання об'єкта нерухомого майна для:  
некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб -1;  
виробничої діяльності -2;  
іншої комерційної діяльності (крім виробничої) -3.

$T$ - інші якісні характеристики об'єкта, значення цього коефіцієнта дорівнює 1.

*Виконавець секретар виконавчого Л.Р.С. Мовчан*

## АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

проекту рішення Орлівської сільської ради

„Про визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно 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 громадянам, для організації роботи по залученню до декларування громадян, які одержують доходи від здачі нерухомості в оренду постановою КМУ від 29.12.2010 р. №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.

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.

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: Орлівської сільської ради.

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 Вигоди інтересів</i>		<i>Витрати</i>
	- збільшення надходжень до місцевого бюджету;	
Місцева влада	- 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 Орлівської сільської ради 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:

- 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 сільської 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, може бути затверджений 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 сільського бюджету.

10. Обґрунтування, що досягнення запропонованих регуляторним актом встановлених цілей є можливим з найменшими витратами для суб'єктів господарювання, громадян, держави.

Запропонований регуляторний акт відповідає вимогам діючого законодавства України. Не потребує бюджетних витрат. Після проходження процедури оприлюднення, може бути затверджений сільською радою..

11. 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 сільського бюджету.

12. 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 обгрунтованою.

13. 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.

14. Обгрунтування запропонованого строку чинності регуляторного акту.

Термін дії регуляторного акту - один рік.

15. 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 сільського бюджету.

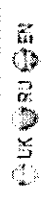
16. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватись відстеження результативності регуляторного акту в разі його прийняття.

Відстеження результативності вказаного регуляторного акту буде здійснюватись згідно з методикою, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів від 11.03.2004 №308 „Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта“, у межах строків, встановлених ст. 10 Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності“.

Секретар сільської ради

В.Г.Коваленко





- Портрет району
- Офіційна інформація
- Регуляторна діяльність
- Органи влади
- Економіка
- Політичні партії та громадські організації
- Каталог послуг
- Звернення громадян
- Запобігання проявам корупції
- Відділ державної реєстрації
- Громадська рада
- Архівний відділ
- Консультації з громадськістю
- Питання державної служби

**Планування регуляторної діяльності**

**Назад**

**Повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акту**

Орлівською сільською радою розроблено проект рішення "Про визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб".

Розробник – Орлівська сільська рада.

Головною метою прийняття рішення є здійснення контролю за правильністю нарахування і сплати податку з доходів фізичних осіб.

З метою внесення на обговорення громадськості проект даного рішення та аналіз його регуляторного впливу буде розміщено на веб-сторінці Новгород-Сіверської районної державної адміністрації офіційного сайту Чернігівської області державної адміністрації в рубриці "Регуляторна діяльність" не пізніше п'яти робочих днів з дня оприлюднення повідомлення про оприлюднення цього проекту регуляторного акта.

Строк прийняття пропозицій та зауважень до проекту рішення "Про визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб" та аналізу його регуляторного впливу становить 1 місяць з дня оприлюднення.

Повний текст проекту рішення Орлівської сільської ради та аналіз впливу регуляторного акта буде розміщений на веб-сайті районної державної адміністрації <http://novgradm.cg.gov.ua/>.

Зауваження та пропозиції від суб'єктів господарювання, фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань приймаються на протязі одного місяця з дати оприлюднення проекту регуляторного акту:

Державною службою України з питань регуляторної політики та розвитку підприємства, за адресою: 01011, м. Київ, вул. Арсенальна 9/11, тел. 254-56-73, факс 254-43-93, e-mail: [inform@dkkr.gov.ua](mailto:inform@dkkr.gov.ua)

Орлівська сільська рада, за адресою: 16070, с.Орлівка, вул. Шевченка, 70,Новгород-Сіверський р-он, Чернігівська обл. тел. 3-55-41.