



УКРАЇНА  
ЛІСКОНОГІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА  
НОВГОРОД-СІВЕРСЬКОГО РАЙОНУ  
ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ  
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

вул.Центральна,57, с.Лісконоги,16031, тел./факс 3-67-31, e-mail:liskonogi@i.ua

29.12.2016 № 03-07/275

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

Лісконогівська сільська рада відповідно до статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та з метою одержання зауважень і пропозицій надас для погодження проект регуляторного акта – рішення Лісконогівської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної орендної плати за 1м кв.загальної площі нерухомого майна фізичних осіб».

До проекту рішення сесії додаються:

- 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);
- аналіз регуляторного впливу цього проекту;

Додаток: на 8арк. у 1 прим.

Секретар сільської ради

Л.М.Мишко

Мишко 36731





# НОВГОРОД-СІВЕРЬСКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

Головна сторінка

Мапа сайту

Електронний кабінет користувача

Пошук

🇺🇦 🇸🇰 🇷🇺 🇬🇪

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

назва

### Повідомлення

про оприлюднення проекту регуляторного акта - проекту рішення Лісконогівської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної орендної плати за 1м<sup>2</sup> загальної площі нерухомого майна фізичних осіб».

Відповідно до вимог статей 9, 13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Лісконогівська сільська рада повідомляє про оприлюднення розробленого проекту регуляторного акта - проекту рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної орендної плати за 1м<sup>2</sup> загальної площі нерухомого майна фізичних осіб».

У зв'язку з внесенням змін до Податкового кодексу України, який регулює відносини, що виникають у сфері управління податків і зборів виникла потреба у прийнятті сільською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної орендної плати за 1м<sup>2</sup> загальної площі нерухомого майна фізичних осіб».

Прийняття зазначеного регуляторного акту дозволить забезпечити прозорий механізм здійснення контролю за додержанням правил розрахунку та сплати податку на нерухоме майно фізичних осіб.

Проект регуляторного акта - проект рішення Лісконогівської сільської ради - це встановлення мінімальної вартості місячної орендної плати за 1м<sup>2</sup> загальної площі нерухомого майна фізичних осіб та аналіз регуляторного впливу буде розміщено на офіційному веб-сайті Новгород-Сіверської районної державної адміністрації.

Строки, протягом якого приймається зауваження та пропозиції, становить один місяць з дати оприлюднення проекту.

Зауваження та пропозиції до зазначеного проекту регуляторного акта можна надавати у письмовій формі на адресу: 16031, Україна, Чернігівська область, Новгород-Сіверський район, вул. Центральна, 57, Лісконогівська сільська рада або електронної форми на електронну адресу Лісконогівської сільської ради: [List.onogi@lra.ua](mailto:List.onogi@lra.ua)



## Повідомлення

про оприлюднення проекту регуляторного акта - проекту рішення Лісконогівської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної орендної плати за 1м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб»

Відповідно до вимог статей 9, 13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Лісконогівська сільська рада повідомляє про оприлюднення розробленого проекту регуляторного акта – проекту рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної орендної плати за 1м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб»

У зв'язку з внесенням змін до Податкового кодексу України, який регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів виникла потреба у прийнятті сільською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної орендної плати за 1м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб.

Прийняття зазначеного регуляторного акту дозволить забезпечити прозорий механізм здійснення контролю за додержанням правил розрахунку та сплати податку на нерухоме майно фізичних осіб

Проект регуляторного акта - проект рішення Лісконогівської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної орендної плати за 1м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб» та аналіз регуляторного впливу буде розміщено на офіційному веб-сайті Новгород-Сіверської районної державної адміністрації .

Строк, протягом якого приймаються зауваження та пропозиції, становить один місяць з дати оприлюднення проекту.

Зауваження та пропозиції до зазначеного проекту регуляторного акта можна надавати у письмовій формі на адресу: 16031, Україна, Чернігівська область, Новгород-Сіверський район, вул. Центральна, 57, Лісконогівська сільська рада або в електронній формі на електронну адресу Лісконогівської сільської ради: [Liskonogi@i.ua](mailto:Liskonogi@i.ua)

Секретар сільської ради

Л.М.Мишко



ПРОЕКТ

УКРАЇНА

**ЛІСКОНОГІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА  
НОВГОРОД-СІВЕРСЬКОГО РАЙОНУ  
ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ  
Р І Ш Е Н Н Я**

сесія сьомого скликання

\_\_\_\_\_ 2016 року

с.Лісконоги

Про встановлення мінімальної вартості  
місячної орендної плати за 1м загальної  
площі нерухомого майна фізичних осіб

Відповідно до пункту 24 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 34, статті 36 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», п.п. 170.1.2. пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України, Постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 №1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», наказу Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 18.10.2016 №279 «Про прогностичні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2017 рік Лісконогівська сільська рада ВІРІШИЛА:

1. Затвердити на 2017 рік розмір мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна в залежності від функціонального використання об'єкта нерухомого майна, що надається в оренду фізичними особами згідно додатку 1 (додається).

2. Оприлюднити дане рішення на офіційному сайті Новгород-Сіверської районної державної адміністрації.

3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань бюджету, соціально-економічного розвитку та управління об'єктами комунальної власності.

Секретар сільської ради

Л.М.Мишко

## РОЗРАХУНОК

**мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, що надається в оренду фізичними особами на 2017 рік**

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна при передачі в оренду (суборенду) на території **Лісконогівської сільської ради** розраховується за такою формулою:

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

де  $P$  – мінімальна вартість місячної оренди 1 кв.метра загальної площі нерухомого майна у гривнях;

$P_n$  – середня вартість 1 кв. метра новобудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості, у гривнях (по Чернігівській області – 9374грн., (наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 18.10.2016 р. №279)

$K$  – коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта (від 5 до 100 років).

Коефіцієнт окупності об'єкта ( $K$ ) на території сільської ради складає 100 років (середній)

Таким чином мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості при передачі в оренду (суборенду) на території **Лісконогівської сільської ради**, складає:

$$P = 9374 / (100 \times 12) = 7,81 \text{ грн.}$$

В залежності від характеристики об'єкту оренди під час визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв.м загальної площі нерухомого майна застосовується додатковий коефіцієнт:

$7,81 \times 2 = 15,62$ грн – використання об'єкта нерухомого майна у разі його використання для провадження виробничої діяльності;

$7,81 \times 3 = 23,43$  – іншої комерційної діяльності;

$7,81 \times 1 = 7,81$  – для проживання фізичних осіб.

В залежності від технічного стану об'єкту оренди під час визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв.м. загальної площі нерухомого майна застосовується додатковий коефіцієнт:

$T$  – коефіцієнт технічного стану об'єкту

1 – добрий ( $7,81 \times 1 = 7,81$ грн)

0,75 – задовільний ( $7,81 \times 0,75 = 5,86$ грн)

0,5 – незадовільний ( $7,81 \times 0,5 = 3,91$ грн)

## АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ проекту рішення Лісконогівської сільської ради

«Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендованого платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Лісконогівської сільської ради на 2017 рік»

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 громадян, для організації роботи по залученню до декларування громадян, які одержують доходи від здачі нерухомості в оренду постановою КМУ від 29.12.2010р. №1253, рекомендовано органам місцевого самоврядування визначити мінімальну суму орендованого 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.

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: Лісконогівській сільській 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 в-</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 Лісконогівської 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 сільською 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 обґрунтованою.

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. Обґрунтування запропонованого строку чинності регуляторного акту.



