



КИРИЛІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
Якимівського району Запорізької області

72563, смт. Кирилівка, вул. Приморський бульвар, 1 тел. – факс(8-231) 9-69-11

№ 1095 від 09 06 2021

**Державній регуляторній
службі України**

01011 м. Київ

вул. Арсенальна , 9/11

Про погодження проекту регуляторного акту

На виконання ст.ст.21,34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003р. Кирилівська селищна рада надає для підготовки пропозицій щодо удосконалення проекту регуляторного акта відповідно до принципів регуляторної політики, розроблений виконавчим комітетом селищної ради проект рішення «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради», аналіз його регуляторного впливу.

Додатки:

- проект рішення «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради»;
- аналіз регуляторного впливу до проекту рішення рішення «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради»;
- експертний висновок.

Кирилівський селищний голова



І.В.Малєєв

0.31

Державна регуляторна служба України
№ 5549/0/19-21 від 16.06.2021



Аналіз регуляторного впливу

проекту рішення Кирилівської селищної ради

«Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради »

Аналіз регуляторного впливу розроблений на виконання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 № 1160-IV та Методики проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004р. № 308 та визначає правові і організаційні засади реалізації проекту рішення селищної ради «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради ».

1.Визначення проблеми

Опис проблеми:

Відповідно до Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», орендарі (крім орендарів - фізичних осіб, які 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, визначають 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.

Мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно визначається, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна, відповідно до зазначеної вище Методики.

У свою чергу, мінімальна вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна встановлюється відповідно селищною радою.

Відповідно до пункту 6 постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253 “Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб” якщо орган місцевого самоврядування не визначив мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднив її у спосіб, найбільш доступний для жителів територіальної громади, об'єкт обкладення податком на доходи фізичних осіб визначається орендарем (крім орендарів - фізичних осіб, які не є суб'єктами господарювання) виходячи з розміру орендної плати, передбаченого в договорі оренди.

Основні групи, на які проблема справляє вплив:

Групи	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання - орендар (податковий агент) нерухомості,	+	-

власником якої є фізична особа		
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	-	+

Обґрунтування необхідності державного регулювання та неможливості розв'язання проблеми за допомогою чинного регулювання.

З огляду на вищевикладене, вирішення окресленої проблеми неможливе за допомогою ринкових механізмів або чинних регуляторних актів, та потребує правового врегулювання органами місцевого самоврядування. Затвердження селищною радою зазначеного показника забезпечить надходження до бюджету селищної ради додаткових коштів – податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм), та дасть змогу впорядкувати сферу орендних відносин.

2.Цілі державного регулювання

Проект рішення Кирилівської селищної ради «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради » спрямований на розв'язання проблеми, визначеної у попередньому розділі АРВ, в цілому. Основними цілями його прийняття є:

- встановити мінімальну вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради;
- збільшити надходження коштів до місцевого бюджету;
- вдосконалити сферу орендних відносин на території селищної ради .

3.Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей, аргументація переваг обраного способу

Під час розробки проекту рішення Кирилівської селищної ради «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради » було розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Не прийняти запропонований регуляторний акт
Альтернатива 2	Прийняти запропонований регуляторний акт

У разі залишення ситуації без змін не можливе досягнення визначених цілей. Ця альтернатива є непринятною для органу місцевого самоврядування, оскільки поширюється практика передачі в оренду нерухомого майна по мінімальній вартості або безоплатно, що призводить до ухилення від оподаткування, також це призведе до зменшення надходження коштів до місцевого бюджету.

На підставі вищевикладеного можна дійти висновку, що проблема не розв'язується, тому від цієї альтернативи слід відмовитись.

Застосування другої альтернативи розв'язує проблему в цілому, повністю відповідає поставленим цілям, вимогам чинного законодавства, забезпечує наповнення дохідної частини місцевого бюджету. Завдяки цьому встановлюється чіткий порядок розрахунку мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб.

4. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Здійснюється вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей, де:

4 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде);

3 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою (усі важливі аспекти проблеми існувати не будуть);

2 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, деякі важливі та критичні аспекти проблеми залишаться невирішеними);

1 - цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати).

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	Якщо не затвердити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, чи не оприлюднити її до початку звітного податкового року, об'єкт обкладення податком на доходи з фізичних осіб визначається орендарем (крім орендарів – фізичних осіб, які не є суб'єктами господарювання) виходячи з розміру орендної плати, передбаченого в договорі оренди.
Альтернатива 2	4	У разі прийняття даного акта буде встановлено чітка та прозора процедура розрахунку мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб враховуючи опосередковану вартість спорудження житла в Запорізькій області

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	Відсутні	Витрати громадян, пов'язані зі сплатою податку на доходи фізичних осіб, від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм)	Не буде враховуватися реальна ситуація, що склалася на ринку оренди нерухомості та дія чинних нормативних документів
Альтернатива 2	Дасть змогу привести діючий нормативно-правовий акт селищної ради у відповідність до ситуації, що склалася у ціновій політиці на ринку нерухомості на теперішній час та врегулювати відносини між орендарями, орендодавцями та органами державної податкової служби України в частині нарахування (сплати) податку на доходи фізичних осіб від надання майна в оренду (суборенду) та збільшення бюджетних надходжень і доходів орендодавців.	Витрати громадян, пов'язані зі сплатою податку на доходи фізичних осіб, від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).	Цілі прийняття регуляторського акта будуть досягнуті повною мірою.

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Переваги обраної альтернативи відсутні, оскільки відсутні позитивні зміни у доходах громадян та надходжень до бюджету	Зміна ставки податку на доходи фізичних осіб
Альтернатива 2	Приведення діяльності з надання в оренду майна до реалій ринку оренди нерухомості та чинних нормативних документів; наповнення доходної частини бюджету та збільшення доходів громадян	Зміна ставки податку на доходи фізичних осіб

В разі прийняття регуляторного акта Кирилівською селищною радою будуть реалізовані повноваження, надані їм відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», 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», що дозволить привести нормативно-правовий акт селищної ради у відповідність до ситуації, яка склалася на ринку нерухомості на теперішній час, збільшити надходження до бюджету, надасть можливість мешканцям громади користуватися врегульованим механізмом передачі в оренду нерухомості, будуть створені умови для легалізації діяльності суб'єктів господарювання.

Для впровадження цього регуляторного акта необхідно забезпечити інформування громадськості про положення регуляторного акта шляхом його оприлюднення у мережі Інтернет – на офіційному веб-сайті Кирилівської селищної ради

5. Механізм та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми.

Вирішення проблеми, зазначеної у пункті 1 цього Аналізу регуляторного впливу, повинно здійснюватися шляхом затвердження проекту рішення Кирилівської селищної ради «Про в визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради » з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Розробка проекту рішення рішення Кирилівської селищної ради «Про в визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради » здійснювалась за принципами:

- доцільності;
- адекватності;
- ефективності;
- збалансованості;
- передбачуваності;
- прозорості;
- врахування громадської думки.

Даним регуляторним актом пропонується затвердити мінімальну вартість місячної оренди 1 квадратного метра нерухомості, яка враховує діючу величину опосередкованої

вартості одного квадратного метра нерухомого майна в Запорізькій області. Розмір мінімальної вартості місячної оренди 1 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 року № 1253, та розраховується виходячи з:

- опосередкованої вартості будівництва 1 квадратного метра житла, яка визначена Міністерством регіонального розвитку та будівництва на рівні 11476 грн. (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 06.12.2008 року № 335)

- проектного строку експлуатації будинків, який по Кирилівській селищній раді складає 100 років.

Таким чином, мінімальна вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради визначається на рівні **9,56 грн.** (11476 грн. / (100 років * 12 місяців)).

Мінімальна вартість місячної оренди 1 квадратного метра нерухомості розроблена у відповідності до Методики, затвердженої Постановою КМУ від 29.12.2010 року № 1253, обговорені постійною комісією з питань планування бюджету та фінансів, соціально-економічного розвитку селища та доводяться до відома суб'єктів господарювання через засоби масової інформації.

Впровадження рішення Кирилівської селищної ради «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради» після його прийняття має здійснюватися:

- селищною радою – в частині встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради та оприлюднення рішення у спосіб, найбільш доступний для жителів ТГ;

- органами Головного управління ДПС у Запорізькій області, яка згідно з підпунктом 168.4.6 пункту 168.4 статті 168 Податкового кодексу України має здійснювати контроль за правильністю та своєчасністю сплати податку на доходи фізичних осіб.

6. 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

Розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта згідно з додатком 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151 не здійснювався, оскільки сфера впливу регуляторного акта поширюється на фізичних осіб, а суб'єкти господарювання виступають орендарями (крім орендарів - фізичних осіб, які 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.

7. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Рішення може бути переглянуто (внесені зміни, продовжено, скасовано) за підсумками аналізу відстеження його результативності, а також у разі потреби та у разі зміни чинного законодавства України або виникнення необхідності у нормативному врегулюванні певних правовідносин. Зміни будуть вноситися згідно з регуляторною процедурою.

Відповідно до частини 5 статті Закону України від 11.09.2003 №1160-IV «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з положеннями рішення

визначається кількістю осіб, що прочитають зазначене рішення у мережі Інтернет на офіційній web – сторінці Кирилівської селищної ради.

8. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для визначення результативності цього регуляторного акта пропонується встановити такі загальні показники:

- динаміка кількості платників податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм);
- обсяг надходжень податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

Такі показники як «час, що витрачається суб'єктами господарювання на виконання вимог акта» та «розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання пов'язаними з виконанням вимог акта» не розглядаються, оскільки цим регуляторним актом визначається тільки мінімальна вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна по Кирилівській селищній раді, і не встановлюються порядки проходження суб'єктами господарювання будь-яких процедур.

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

Базове відстеження результативності здійснене під час розробки цього регуляторного акта.

Повторне відстеження результативності буде проведено через рік після набуття чинності регуляторним актом.

Періодичні відстеження здійснюватиметься один раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності регуляторного акта.

Метод відстеження результативності регуляторного акта:

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватись на підставі статистичних даних, наданих Головним управлінням ДПС у Запорізькій області, виходячи із зазначених показників результативності.

Кирилівський селищний голова



I.V.Малєєв

ТЕСТ
малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	Робочі зустрічі	5	Доведено до відома основні аспекти проекту регуляторного акта, надані роз'яснення щодо ставок, які пропонується затвердити.
2	Вид консультацій: У телефонному та усному режимі	2	Уточнення процедур у результаті консультацій: інспектор ДПС повинен виконати такі процедури:здійснити контроль щодо надання декларацій про майновий стан та доходи, підготувати звіт за результатами регулювання.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: відсутні;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 100 (відсотків) (відповідно до таблиці "Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання" додатка 1 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту).

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	-
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	-
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)	-
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	-
5	Інші процедури (уточнити) (сплата податку)	-
6	Разом, гривень	-
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	-
8	Сумарно, гривень	-

Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування

9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання	-
10	Процедури організації виконання вимог регулювання	-
11	Процедури офіційного звітування	
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	-
13	Інші процедури (уточнити)	-
14	Разом, гривень	-
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	-
16	Сумарно, гривень	-

4. Бюджетні витрати на адміністрування регулювання для суб'єктів великого і середнього підприємництва

Розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта згідно з додатком 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151 не здійснювався, оскільки сфера впливу регуляторного акта поширюється на фізичних осіб, а суб'єкти господарювання виступають орендарями (крім орендарів - фізичних осіб, які 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.

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового)	Планові витрати часу на процедури	Вартість часу співробітника органу державної влади	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
---	-----------------------------------	--	--	---	---

суб'єкта господарювання малого підприємництва - за потреби окремо для суб'єктів малого та мікропідприємств)		відповідної категорії (заробітна плата)	одного суб'єкта	процедури регулювання	
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	-	-	-	-	-
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	-	-	-	-	-
Камеральні	-	-	-	-	-
Виїзні	-	-	-	-	-
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	-	-	-	-	-
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	-	-	-	-	-
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	-	-	-	-	-
виклик платника, складання листа	-	-	-	-	-
Разом за рік	X	X	X	X	-
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	-

Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання.

Порядковий номер	Показник	Рік регулювання
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	-
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	-
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	-
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	-
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	-

5. Розроблення коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання

Відповідні норми встановлені Податковим кодексом України і не можуть бути врегульовані на рівні місцевих рад.

Повідомлення

про оприлюднення проекту регуляторного акту – проекту рішення Кирилівської селищної ради

«Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради»

Відповідно до ст. 9, ст. 13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» виконавчий комітет Кирилівської селищної ради повідомляє про оприлюднення проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу проекту рішення Кирилівської селищної ради «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради» на офіційному сайті ***krlk.gov.ua***

Даний проект розроблений з метою врегулювання правовідносин між Кирилівською селищною радою та суб'єктами господарювання та наповнення дохідної частини бюджету територіальної громади на виконання власних повноважень.

Зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань приймаються протягом одного місяця з дня оприлюднення проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу у письмовій формі.

Поштова адреса розробника проекту регуляторного акта, до якого надсилаються зауваження та пропозиції: виконком Кирилівської селищної ради, 72563, смт.Кирилівка, вул. Приморський бульвар, 1, Якимівського р-ну, Запорізької обл.; e-mail: «kirillovka-rada@i.ua»



У К Р А Ї Н А
КИРИЛІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
МЕЛІТОПОЛЬСЬКОГО РАЙОНУ ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ

_____ сесія
Восьмого скликання

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

« ___ » _____ 2021 року

№

Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради

Відповідно ст.26 Закону України « Про місцеве самоврядування в Україні» з метою врегулювання відносин щодо оренди нерухомого майна фізичних осіб, визначення мінімальної суми орендного платежу за 1 квадратний метр нерухомого майна Троїцької сільської ради та недопущення приховування доходів фізичними особами, які підлягають оподаткуванню, відповідно до підпункту 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», урахування наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 06.12.2018 № 335 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла» (розраховані станом на 01.10.2018 року), Кирилівська селищна рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Розрахунок мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна по Кирилівській селищній раді (додається).
2. Рішення набирає чинності з 01 січня 2022 року.
3. Секретарю ради оприлюднити рішення, не пізніше як у десятиденний термін після його прийняття на офіційному веб-сайті селищної ради.
4. Дане рішення направити до органу державної податкової служби області для здійснення контролю за сплатою податку.
5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну депутатську комісію з питань економічної політики, планування бюджету, фінансів, регуляторної політики та регламенту.

Кирилівський селищний голова

Іван МАЛЄЄВ

Рішення підготував:
Начальник фінансового відділу

Артем ЧКАН

ПОГОДЖЕНО:
Секретар Кирилівської селищної ради

Ігор ПЕРЕБИЙНІС

Головний спеціаліст юридичного сектору

Павло ЛІСОВИК

Додаток 1

до проекту рішення селищної ради

від __.__.20__р. .

№ _____

РОЗРАХУНОК
мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра
загальної площі нерухомого майна фізичних осіб

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб встановлюється у відповідності до постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.10 № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб».

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

$$П = З \times Р,$$

де **П** – мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно у гривнях;

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

Р – мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна з урахуванням його місцезнаходження, інших функціональних та якісних показників, у гривнях.

- Мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна визначається за такою формулою:
- **$P = P_n / (K \times 12)$**

де **P** - мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна у гривнях; **P_n** - середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості, у гривнях; інакше це - показники опосередкованої вартості спорудження житла в Запорізькій області (з урахуванням ПДВ), затверджений Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 06 грудня 2018 року N 335 і становить 11476 гривень.

К - коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта (від 5 до 100 років). По Кирилівській селищній раді коефіцієнт складає 100 років.

Таким чином мінімальна вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна , що надається в оренду на території Кирилівської селищної ради для проживання фізичних осіб без врахування коефіцієнтів становить:

$$P = 11476,00 / (100 \times 12) = 9,56 \text{ грн.}$$

Експертний висновок

постійної депутатської комісії Кирилівської селищної ради з питань економічної політики, планування, бюджету, фінансів, регуляторної політики та регламенту щодо регуляторного впливу регуляторного акта проекту рішення Кирилівської селищної ради

«Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради»

та аналізу його регуляторного впливу

Постійна депутатська комісія селищної ради з питань економічної політики, планування, бюджету, фінансів, регуляторної політики та регламенту на виконання вимог статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» розглянула проекти рішення Кирилівської селищної ради

«Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради»

з аналізами його регуляторного впливу та встановила наступне:

Розробник проекту регуляторного акта

Виконавчий комітет Кирилівської селищної ради

1. Відповідність проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики, встановленим статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»

В цілому при підготовці проекту регуляторного акта витримана послідовність регуляторної діяльності: проект відповідає цілям державної регуляторної політики, а також його включено до плану діяльності з підготовки проектів регуляторних актів на 2021 рік, проведені роботи з регуляторної процедури:

- Розміщено повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акту та проекту рішення з аналізом його регуляторного впливу

«Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради»

на офіційному сайті селищної ради в мережі Інтернет;

- Зауваження та пропозиції до проектів рішень від фізичних та юридичних осіб не надходили.

Таким чином, проект регуляторного акту - проекту рішення селищної ради «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради» відповідає усім принципам державної регуляторної політики встановленим статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а саме: доцільність, ефективність, збалансованість, прозорість та врахування громадської думки.

2. Відповідність проектів регуляторних актів вимогам статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» щодо підготовки аналізу регуляторного впливу.

Прийняття рішення з даного питання необхідне для створення чіткого механізму, який сприяє реалізації державної політики у податковій сфері. Прийнятий регуляторний акт впровадить єдину цілісну і прозору систему регулювання державної податкової політики на місцевому рівні, впорядкує механізм сплати податків і зборів відповідно до чинного законодавства, врахує особливості соціально-економічної структури громади.

При розробці аналізу регуляторного впливу:

- визначено та проаналізовано проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання господарських відносин, а також оцінено важливість цієї проблеми;
- обґрунтовано, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання;
- обґрунтовано, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів;
- визначено очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акта, у тому числі здійснено розрахунок очікуваних витрат та вигод суб'єктів господарювання, громадян та держави внаслідок дії регуляторного акта;
- визначено цілі державного регулювання;
- визначено та оцінено усі прийнятні альтернативні способи досягнення встановлених цілей, у тому числі ті з них, які не передбачають безпосереднього державного регулювання господарських відносин;
- аргументовано переваги обраного способу досягнення встановлених цілей;

- описано механізм і заходи, які передбачають розв'язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованих регуляторних актів;

Запропонований регуляторний акт відповідає вимогам чинного законодавства та принципам державної регуляторної політики, встановленим статтею 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

3. Узагальнений висновок

Постійна депутатська комісія селищної ради ради з питань економічної політики, планування, бюджету, фінансів, регуляторної політики та регламенту вважає, що регуляторний акт

- проект рішення селищної ради

«Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кирилівської селищної ради»

та аналіз його регуляторного впливу відповідає усім принципам державної регуляторної політики, встановленим вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

**Голова комісії з питань економічної політики,
планування бюджету, фінансів,
регуляторної політики та регламенту**



- Сергій ШПИГУНОВ