



УКРАЇНА

НАТАЛИНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА

вул. І.Сенченка, буд. 89, с. Наталине, Красноградський р-н, Харківська обл., 63343
тел./факс (057 44) 7 68 18; e-mail: natalyncilrada@ukr.net код ЄДРПОУ 24288081

від 31.08.2021 № _____/02-25
на № _____ від _____

Голові
Державної регуляторної
служби України
Олексію КУЧЕРУ

Шановний Олексій Володимирович!

На виконання статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Наталинська сільська рада подає документи для підготовки у встановленому Кабінетом Міністрів України порядку пропозицій щодо удосконалення проєкту рішень відповідно до принципів державної регуляторної політики.

Додатки:

1. Повідомлення про оприлюднення проєкту регуляторного акта на офіційному веб-сайті Наталинської сільської ради.
2. Проєкт рішення Наталинської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради» з додатками на 5 арк. в 1 прим.
3. Аналіз регуляторного впливу проєкту рішення Наталинської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради» на 16 арк. в 1 прим.
4. Експертний висновок до проєкту рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради» на 3 арк. в 1 прим.

Вищезазначений регуляторний акт з додатками та Аналіз регуляторного впливу оприлюднені на офіційному веб-сайті Наталинської сільської ради <https://natalynska-gromada.gov.ua>

Наталинський сільський голова

Любов Щербина
066 404 30 62



Олена ТРЕТЯК

0.31

Повідомлення про оприлюднення проєкту регуляторного акта

Проект рішення Наталинської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради» розроблено у відповідності до вимог Податкового кодексу України, Бюджетного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Даним проєктом регуляторного акта встановлюється мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради. Проєкт рішення спрямований на розширення бази оподаткування, задоволення потреб громадян та суб'єктів підприємницької діяльності в здійсненні господарської діяльності та захист їх законних прав та інтересів, залучення додаткових коштів до місцевого бюджету на території Наталинської сільської ради.

Поштова адреса розробника проєкту регуляторного акта:

вул. І. Сенченка, буд. 89, с. Наталине Красноградський район,
Харківська область, 63343, Наталинська сільська рада.

Проект регуляторного акта - рішення Наталинської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради», аналіз регуляторного впливу акта будуть оприлюднені протягом п'яти робочих днів після оприлюднення даного повідомлення шляхом розміщення на офіційному веб – сайті сільської ради в мережі Інтернет <https://natalynska-gromada.gov.ua/>.

Зауваження та пропозиції до проєкту регуляторного акта приймаються у письмовому вигляді протягом одного місяця з дня його оприлюднення за поштовою адресою: вул. І. Сенченка, буд. 89, с. Наталине Красноградський район, Харківська область, 63343, Наталинська сільська рада.

Експертний висновок

Постійної комісії з питань прав людини, законності, депутатської діяльності, етики та регламенту щодо регулювання впливу проєкту регуляторного акту – рішення Наталинської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв.м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради».

Постійна комісія з питань прав людини, законності, депутатської діяльності, етики та регламенту Наталинської сільської ради, на виконання статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики» розглянула проєкт рішення Наталинської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради» з аналізом його регуляторного впливу».

Розробником проєкту регуляторного акта є фінансовий відділ Наталинської сільської ради. Проєкт рішення підготовлено відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Податкового кодексу України.

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

Відповідно до пункту 24 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» місцеві ради керуючись пп. 170.1.2 п. 170.1 ст. 170 Податкового кодексу України, Постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 20.05.2021 року № 119 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» щодо встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб.

Основною метою розробки проєкту є забезпечення практичної реалізації чинного законодавства шляхом встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради.

У цілому при підготовці проєкту регуляторного акта витримана послідовність регуляторної діяльності: проєкт відповідає цілям державної регуляторної політики.

При розробці регуляторного акта проведено такі регуляторні процедури:

- розміщено повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта на офіційному веб – сайті сільської ради в мережі Інтернет <https://natalynska-gromada.gov.ua/> 30 серпня 2021 року;

- проект регуляторного акта разом з аналізом регуляторного впливу, розміщено на офіційному веб – сайті сільської ради в мережі Інтернет <https://natalynska-gromada.gov.ua/> 30 серпня 2021 року.

Зауваження та пропозиції до проекту рішення від фізичних осіб не надходили.

Таким чином, проект регуляторного акта – «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв.м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради» відповідає усім принципам державної регуляторної політики, встановленим статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а саме: доцільність, адекватність, ефективність, збалансованість, передбачуваність, прозорість та врахування громадської думки.

2. Відповідність проекту регуляторного акта вимогам статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» - до проекту регуляторного акта підготовлено аналіз регуляторного впливу відповідно статті 8 Закону.

Зазначену проблему пропонується вирішити шляхом:

- визначення та аналізу проблем, які пропонується розв'язати шляхом державного регулювання господарських відносин, а також оцінки важливості цієї проблеми;

- обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання;

- обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів, та розгляду можливості внесення змін до них;

- визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акта, в тому числі здійснення розрахунку очікуваних витрат та вигоди суб'єктів господарювання, громадян та держави внаслідок дії регуляторного акта;

- аргументування переваг обраного способу досягнення встановлених цілей;

- опису механізмів і заходів, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта;

- обґрунтованого доведення, що досягнення запропонованим регуляторним актом встановлених цілей є можливим з найменшими витратами для суб'єктів господарювання, громадян та держави;

- обґрунтованого доведення, що вигоди, які виникають внаслідок дії запропонованого регуляторного акта виправдовують відповідні витрати у випадку якщо витрати не можуть бути кількісно визначеними;

- оцінки можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи державної влади,

органи місцевого самоврядування, фізичні особи які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги;

- оцінки ризиків впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта;

- обґрунтування запропонованого строку чинності регуляторного акта;

- визначення показників результативності регуляторного акта;

- визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності в разі його прийняття.

Розробником регуляторного акту були враховані вимоги Податкового кодексу України. Цей регуляторний акт певним чином впливає на інтереси суб'єктів господарювання, громадян, органів місцевого самоврядування та виконавчої влади, що знаходяться на території Наталинської сільської ради.

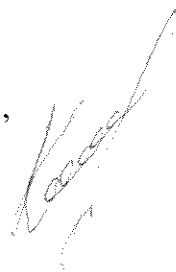
Заходи за допомогою яких буде здійснено відстеження результативності регуляторного акту в разі його прийняття – повторне відстеження результативності буде здійснено через рік після набуття чинності даним регуляторним актом.

Таким чином проект регуляторного акта «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради» відповідає вимогам статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

ВИСНОВОК:

Проаналізувавши проект регуляторного акта Постійна комісія з питань прав людини, законності, депутатської діяльності, етики та регламенту вважає, що проект регуляторного акта – проект рішення Наталинської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради» та аналіз його регуляторного впливу відповідає вимогам статей 4 і 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Голова постійної комісії
з питань прав людини,
законності, депутатської діяльності,
етики та регламенту



Михайло КОВАЛЕНКО



НАТАЛИНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
Красноградського району Харківської області
ІХ сесія VIII скликання

Р І Ш Е Н Н Я

_____2021 року

№

Про встановлення мінімальної вартості
місячної оренди 1 кв. м загальної площі
нерухомого майна фізичних осіб
на території громади Наталинської сільської ради

Відповідно п.п. 170.1.2 п. 170.1 ст. 170 Податкового кодексу України, постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 №1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 20.05.2021 року № 119 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України», наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.1998 №215 «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання», з метою недопущення втрат бюджету та забезпечення надходжень з податку на доходи фізичних осіб від здачі в оренду об'єктів нерухомого майна, керуючись ст.26 Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» сільська рада -

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Методику мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Наталинської сільської територіальної громади згідно додатку 1.

2. Затвердити Розрахунок мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Наталинської сільської територіальної громади згідно додатку 2.

3. Встановити мінімальну вартість місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб при передачі фізичним особам в оренду (суборенду) та житловий найм на території Наталинської сільської територіальної громади в розмірі 12,30 гривень.

4. До мінімальної вартості місячної оренди 1(одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Наталинської сільської територіальної громади застосовувати додаткові коефіцієнти - від функціонального використання об'єкта нерухомого майна. Методика застосування коефіцієнтів надана у додатку 2.

5. Рекомендувати державній податковій службі при здійсненні контролю за повнотою надходжень податку на доходи з фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду) керуватись даним рішенням.

6. Дане рішення набирає чинності з 01.01.2022 року.

5. Керуючому справами (секретарю) виконавчого комітету Наталинської сільської ради А. Даніловій оприлюднити дане рішення не пізніше як у десятиденний строк після його прийняття та підписання в установленому законодавством порядку.

6. Контроль за виконанням даного рішення покласти на голову постійної депутатської комісії з питань фінансів, бюджету, планування соціально-економічного розвитку, інвестицій та міжнародного співробітництва (Г. Пересада).

Наталинський сільський голова

Олена ТРЕТЯК

МЕТОДИКА

визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб

1. Відповідно до цієї Методики 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 (2755-17) 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.

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

3. У цій Методичі терміни вживаються у значенні, наведеному в Податковому кодексі України.

4. 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, що встановлюється Наталинською сільською радою, на території якої розміщене зазначене майно (далі - орган місцевого самоврядування), у гривнях.

5. Орган місцевого самоврядування визначає мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна за такою формулою:

$$Р = \frac{Рн}{К \times 12},$$

де:

Р - мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна у гривнях;

Рн - середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості, у гривнях;

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

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

Ф - функціональне використання об'єкта нерухомого майна, який у разі його використання для провадження виробничої діяльності дорівнює 2, іншої

комерційної діяльності - 3, некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб - 1.

У разі застосування додаткових коефіцієнтів мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна визначається за формулою:

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

6. Якщо орган місцевого самоврядування не визначив мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднив її до початку звітного податкового року 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.

Розрахунок
мінімальної вартості місячної оренди
1(одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна
території Наталинської сільської ради

Мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно визначається виходячи з мінімальної вартості місячної оренди 1м² загальної площі нерухомого майна.

Мінімальна вартість місячної оренди 1м² загальної площі нерухомого майна, що надається в оренду, розраховується за такою формулою:

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

де P – мінімальна вартість місячної оренди 1 кв.м загальної площі нерухомого майна у гривнях, (грн./м²);

P_n – середня вартість 1 кв.м новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості, у гривнях, (грн./м²);

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

P_n - відповідно до наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 20.05.2021 року № 119 “Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» (розраховані станом на 01.04.2021 року) для Харківської області складає 14755 грн. з ПДВ.

K - на території Наталинської сільської ради складає 100 років.

Таким чином мінімальна вартість місячної оренди 1м² загальної площі нерухомого майна, що надається в оренду, на території Наталинської сільської ради на 2022 рік складає: 14755 грн. / (100 р. x 12) = **12,30** грн з ПДВ.

Застосовувати такі додаткові коефіцієнти:

У разі використання додаткових коефіцієнтів мінімальна вартість місячної оренди 1м² загальної площі нерухомого майна, що надається в оренду, розраховується за такою формулою:

$$P = (P_n / (K \times 12)) \times \Phi$$

Φ – функціональне використання об'єкта нерухомого майна, який у разі його використання для провадження виробничої діяльності дорівнює 2:

$$14755 \text{ грн.} / (100 \text{ р.} \times 12) \times 2 = \mathbf{24,59} \text{ грн з ПДВ.}$$

- іншої комерційної діяльності – 3:

$$14755 \text{ грн.} / (100 \text{ р.} \times 12) \times 3 = \mathbf{36,89} \text{ грн з ПДВ.}$$

- некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб– I;

$$14755 \text{ грн.} / (100 \text{ р.} \times 12) \times 1 = \mathbf{12,30} \text{ грн з ПДВ.}$$

Аналіз
регуляторного впливу проекту рішення
«Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м
загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території
Наталинської сільської ради»

Проект спрямований на розширення бази оподаткування, задоволення потреб громадян та суб'єктів підприємницької діяльності в здійсненні господарської діяльності та захисті їх законних прав та інтересів, залучення додаткових коштів до місцевого бюджету.

Проект рішення розроблений відповідно до вимог Податкового кодексу України, Конституції України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Регуляторний орган – Наталинська сільська рада.

Розробник проекту рішення: фінансовий відділ Наталинської сільської ради.

Розробник аналізу регуляторного впливу: фінансовий відділ Наталинської сільської ради.

Контактні телефони: (057 44) 7-68-18, **e-mail:** fin_vid45@ukr.net.

1. Визначення проблеми

На даний час на території Наталинської сільської ради не визначена мінімальна вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб.

Не встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради впливає на обсяг податкових надходжень від оренди (суборенди, емфітевзису) нерухомого майна до місцевого бюджету.

Відповідно до ст. 26 Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», керуючись пп. 170.1.2 п. 170.1 ст. 170 Податкового кодексу України, Постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 20.05.2021 року № 119 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України», наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.1998 № 215 «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання», даним проектом пропонується визначити мінімальну вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради.

Важливість проблеми при затвердженні мінімальної місячної оренди 1 кв.м. загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Наталинської сільської територіальної громади полягає в необхідності наповнення бюджету територіальної громади та спрямування отриманих коштів від сплати податку на доходи фізичних осіб на вирішення соціальних проблем та покращення інфраструктури територіальної громади.

Економічним підґрунтям проблеми є необхідність впорядкування розміру мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра нерухомого

майна на території Наталинської сільської територіальної громади. Затвердження сільською радою зазначеного показника забезпечить надходження до бюджету Наталинської територіальної громади додаткових коштів – податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

У зв'язку з вищезазначеним, виникла потреба у прийнятті сільською радою нормативного акта щодо встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Наталинської сільської ради на наступний податковий рік.

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	-	+

Зазначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів тому, що відповідно до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомості урахуванням місця її розташування, інших функціональних та якісних показників, встановлюється органом місцевого самоврядування села, селища, міста, на території яких вона розташована.

Зазначена проблема не може бути вирішена за допомогою діючих регуляторних актів з огляду на вимоги Податкового кодексу України та в зв'язку з проведенням адмінреформи та Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад, оскільки до складу Наталинської сільської територіальної громади з адміністративним центром у с. Наталине увійшли 30 населених пунктів.

Затвердження сільською радою зазначеного показника забезпечить надходження до бюджету сільської 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

Цілями правового регулювання для даного проекту регуляторного акта є:

- виконання вимог Податкового кодексу України для забезпечення відповідних надходжень до сільського бюджету;

- дотримання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» щодо підготовки та затвердження регуляторних актів;
- створення умов для легалізації діяльності пов'язаної із здачею нерухомого майна в оренду;
- збільшення надходжень до бюджету сільської ради.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Під час розробки проекту рішення Наталинської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради» було розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Не виносити на розгляд сесії міської ради та не приймати рішення сільської ради «Про затвердження мінімальної місячної оренди 1 кв.м. загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Наталинської сільської ради»	Якщо орган місцевого самоврядування не визначить мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднить її у спосіб, найбільш доступний для членів 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. Це може спричинити заниження обсягів надходження до бюджету територіальної громади. Отже, така альтернатива не є прийнятною.
Альтернатива 2 Прийняття рішення «Про затвердження мінімальної місячної оренди 1 кв.м. загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Наталинської сільської ради»	Прийняття даного рішення сільської ради забезпечить узгодження діяльності з надання в оренду майна фізичних осіб з реаліями сьогодення на ринку нерухомості та поповнення дохідної частини бюджету територіальної громади Забезпечить фінансову основу самостійності органу місцевого самоврядування.

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 за мінімальною вартістю 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.

Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1.	Відсутні, оскільки якщо не	Відсутні

	визначити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, база оподаткування податком на доходи фізичних осіб визначається орендарем виходячи з розміру орендної плати, передбаченого в договорі оренди, що може спричинити зниження обсягів нарахованого до сплати податку і відповідно зменшить надходження до бюджету.	
Альтернатива 2	<p>1. Дасть змогу привести діючий нормативно-правовий акт сільської ради у відповідність до ситуації, що склалася у цій 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).</p> <p>2. Забезпечить відповідні надходження до бюджету територіальної громади від податку на доходи фізичних осіб.</p> <p>3. Створить сприятливі фінансові можливості сільської ради для задоволення соціальних потреб та інших потреб територіальної громади.</p>	Витрати пов'язані з підготовкою регуляторного акту та проведення відстежень результативності даного регуляторного акта та його процедур з опублікування.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць				23	23
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків				100	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1.	Відсутні	На рівні існуючих
Альтернатива 2	Відкритість процедури, прозорість дій органу місцевого самоврядування. Дотримання вимог чинного податкового законодавства в частині обов'язку затвердження мінімальної місячної оренди 1 кв.м. загальної площі нерухомого майна фізичних осіб	Витрати для сплати податку на доходи фізичних осіб

4. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення 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 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	Така альтернатива є непринятною в зв'язку з тим, що в даному випадку не затвердивши мінімальної місячної оренди 1 кв.м. загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, буде визначатися орендарем (крім орендарів – фізичних осіб, які не є суб'єктами підприємницької діяльності) виходячи з передбаченого в договорі оренди розміру орендної плати, що призведе до зменшення надходжень до бюджету територіальної громади та порушить вимоги чинного податкового законодавства.
Альтернатива 2	3	Введення в дію запропонованого акту є єдиним шляхом досягнення встановлених цілей. Запропонований спосіб вирішення зазначеної проблеми є єдиним з огляду на можливість виконання та ефективну реалізацію регуляторного акта, який повністю відповідає повноваженням сільської ради згідно з чинним законодавством України.

		Лише у такий спосіб можливо вирішити проблеми, враховуючи інтереси громади, суб'єктів господарювання та органів місцевого самоврядування.
--	--	---

Рейтинг результативності досягнення цілей

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи в рейтингу
1	2	3	4
Альтернатива 2	Дотримання Наталинською сільською радою вимог податкового законодавства. Надходження додаткових коштів до бюджету територіальної громади, спрямування додаткового фінансового ресурсу на соціально-економічний розвиток територіальної громади	Витрати пов'язані зі сплатою податку на доходи фізичних осіб	Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики. Затвердження такого регуляторного акта забезпечить дотримання вимог податкового законодавства.
Альтернатива 1	Порушення вимог чинного Податкового законодавства. Сплата податку на доходи фізичних осіб по мінімальним надходженням	На рівні існуючих	Зменшення надходжень до бюджету територіальної громади, порушення вимог чинного податкового законодавства.

Переваги обраної альтернативи

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
1	2	3
Альтернатива 2	Цілі прийняття рішення про затвердження мінімальної місячної оренди 1 кв.м. загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Наталинської сільської територіальної громади будуть досягнуті майже у повній мірі. Упровадження регуляторного акта через прозору процедуру врегулює	Зміни до чинного законодавства: Податкового кодексу України; Бюджетного кодексу України; та інші нормативні акти.

	відносини орендодавця та орендарів – суб'єктів господарювання. До бюджету територіальної громади надійдуть додаткові кошти від сплати податку на доходи фізичних осіб.	
Альтернатива 1	У разі неприйняття регуляторного акта, нарахування податку на доходи фізичних осіб буде відбуватися за сумою зазначеною в договорі оренди, що спричинить втрати дохідної частини бюджету Наталинської сільської територіальної громади вказана альтернатива є неприйнятною.	Зміни до чинного законодавства: Податкового кодексу України; Бюджетного кодексу України; та інші нормативні акти.

Таким чином для реалізації обрано **Альтернативу 2** – затвердження мінімальної місячної оренди 1 кв.м. загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Наталинської сільської територіальної громади, запропонований спосіб досягнення цілей є єдиним і безумовним шляхом вирішення проблеми й ґрунтується на загальнообов'язковості виконання всіма учасниками правовідносин у системі оподаткування норм зазначеного рішення.

Тому, вирішення проблеми щодо визначення мінімальної вартості 1 кв. м. загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради пропонується визначити шляхом прийняття даного рішення.

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

Вирішення проблеми, зазначеної у пункті 1 цього Аналізу регуляторного впливу, повинно здійснюватися шляхом затвердження проєкту рішення Наталинської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради» з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Заходи, які мають здійснити органи влади для впровадження цього регуляторного акта:

Розробка проєкту рішення Наталинської сільської ради «Про затвердження мінімальної місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Наталинської сільської територіальної громади» та Аналізу регуляторного впливу до нього.

Даним регуляторним актом пропонується затвердити мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. м. нерухомості, яка враховує діючу величину опосередкованої вартості одного квадратного метра нерухомого майна в Харківській 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 розвитку громад та територій України на рівні 14 755,00 грн. (наказ Міністерства розвитку громад та територій України від

20.05.2021 року № 119 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України»)

- проектного строку експлуатації будинків, який по Наталинській сільській раді складає 100 років.

Таким чином, мінімальна вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Наталинської сільської ради на визначається на рівні **12,30** грн: 14 755 грн. / (100 років * 12 місяців).

Впровадження рішення Наталинської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради» після його прийняття має здійснюватися:

- сільською радою – в частині встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Наталинської сільської ради та оприлюднення рішення у спосіб, найбільш доступний для жителів громади;

- органами Державної податкової служби, яка згідно з пп. 168.4.6 п. 168.4 ст. 168 Податкового кодексу України має здійснювати контроль за правильністю та своєчасністю сплати податку на доходи фізичних осіб.

Проведення консультацій з платниками, які сплачують податок на доходи фізичних осіб в частині здачі нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

Оприлюднення проєкту разом з Аналізом регуляторного впливу та отримання пропозицій та зауважень.

Підготовка експертного висновку постійної відповідальної комісії щодо відповідальності проєкту рішення вимогам статей 4, 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Отримання пропозицій по удосконаленню від Державної регуляторної служби України.

Прийняття рішення на пленарному засіданні сільської ради.

Оприлюднення рішення в установленому законодавством порядку.

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

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 кв.м. 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)).

Визначення очікуваних результатів прийняття запровадженого рішення припускає наведення аналізу вигод та витрат, які виникають у фізичних осіб, на яких поширюється дія даного регуляторного акта. Даний регуляторний акт певним чином впливає на інтереси фізичних осіб, органів державної податкової служби та місцевого самоврядування.

Для визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акта, що виникнуть у фізичних осіб, на яких поширюється його дія, нижче наведена таблиця аналізу вигод та витрат, яка визначає результати прийняття запропонованого проекту рішення.

Таблиця вигод та витрат

Сфера впливу	Вигоди	Витрати
Інтереси держави, органів місцевого самоврядування	Акти законодавства Наталинської сільської ради з питань визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Наталинської сільської ради відповідатимуть вимогам чинного законодавства. Створення позитивного іміджу влади. Збільшення надходжень до бюджету.	Бюджетні витрати відсутні
Інтереси органів державної податкової служби	Застосовуватимуть у роботі акти законодавства Наталинської сільської ради, які відповідатимуть вимогам чинного законодавства.	Відсутні
Сфера інтересів суб'єктів господарювання	Врегулювання відносин між орендарями, орендодавцями та Державною податковою службою України в частині нарахування (сплати) податку на доходи фізичних осіб.	1.Зростання сум орендних платежів. 2.Зростання величини платежів податку на доходи фізичних осіб – підприємців орендарів.
Інтереси громадян, мешканців громади	Врегулювання відносин між орендарями, орендодавцями та Державною податковою службою України в частині нарахування (сплати) податку на доходи фізичних осіб. Забезпечення інтересів територіальної	Витрати відсутні

7. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта.

Строк дії запропонованого регуляторного акта необмежений, із можливістю внесення до нього змін та його відміни у разі зміни чинного законодавства чи в інших необхідних випадках.

8. Визначення показників результативності регуляторного акта.

Виходять з цілей державного регулювання, визначених у другому розділі Аналізу регуляторного впливу, для відстеження результативності регуляторного акта слід визначити не менше ніж три кількісних показника, які безпосередньо характеризують результативність дії регуляторного акта та які підлягають контролю (відстеження результативності).

Для відстеження результативності дії регуляторного акта основними є такі показники:

- сума надходжень до бюджету територіальної громади податку на доходи фізичних осіб отриманих від здачі нерухомого майна в оренду, тис.грн.;
- кількість суб'єктів господарювання – платників податку на яких поширюватиметься дія акта;
- розмір коштів, що визначатимуться суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акту;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень акта.

Прогнозні показники результативності

Назва показника	2022 рік
Надходження коштів до бюджету громади від сплати податку на доходи фізичних осіб отриманих від здачі нерухомого майна в оренду (тис. грн.)	33,2 тис.грн.
Кількість платників податку, на яких поширюватиметься регуляторний акт	23
Час, що витратиметься суб'єктами господарювання пов'язаними з виконанням вимог акта, години на 1 суб'єкт	2,0 години
Розмір коштів, що визначатимуться суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акту	59,9 тис. грн.
Рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень акта	Високий

9. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності 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 здійснюватимуться 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 здійснюватися на підставі статистичних даних, наданих Державною податковою службою, виходячи із зазначених показників результативності.

Рівень поінформованості суб'єктів господарювання, фізичних осіб здійснюватиметься шляхом опитування.

Начальник фінансового відділу
Наталинської сільської ради



Любов КУЧИК

Додаток

Аналізу регуляторного впливу до проєкту рішення Наталинської сільської ради «Про затвердження мінімальної місячної оренди 1 кв.м. загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Наталинської сільської ради»

ТЕСТ

малого підприємництва (М-Тест)

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, проведено розробником у період з «16» серпня 2021 р. по «18» серпня 2021 р.

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 наради та зустрічі (опитування)	1	Обговорено та запропоновано розміри оренди 1 кв.м. нерухомого майна .
2	Консультації в усному режимі	3	Доведено до відома до платників основні аспекти проєкту регуляторного акта, надані роз'яснення щодо розміру оренди 1 кв.м. нерухомого майна, які пропонується затвердити.
3	Консультації в телефонному режимі	5	Доведено до відома СПД основні аспекти проєкту регуляторного акта, надані роз'яснення щодо розміру, який пропонується затвердити.
4	Консультативна зустріч з фахівцями Державної податкової служби	1	Уточнення процедур у результаті консультацій: щодо визначення розміру оренди 1 кв.м.

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 23 (одиниці), у тому числі малого підприємництва 0 (одиниць) та мікропідприємництва 23 (одиниці);

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 акта).

Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
<i>Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання</i>				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	0	0	0
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	0	0	0
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати – витратні матеріали)	0	0	0
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	0	0	0
5	Інші процедури (уточнити) -сплата податку	2604,0 (розрахована середня сума сплати збору за умови встановлення ставок згідно запропонованого проекту)		
6	Разом, гривень <i>Формула:</i> <i>(сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)</i>	2604,0		
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	23		
8	Сумарно, гривень	59962,0 грн.		
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо				

виконання регулювання та звітування

Розрахунок вартості 1 людино-години:

Норма робочого часу на 2022 рік становить при 40-годинному робочому тижні – 1987 годин (норми тривалості робочого часу на 2022 рік.)

Для розрахунку використовується мінімально заробітна плата, що у 2022 році становить 6500 грн. та у погодинному розмірі **39,25 гривень.**

9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання Формула: витрати часу на отримання інформації про регулювання, отримання необхідних форм та заявок X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм $0,20 * 39,25 = 7,85$	7,85		
10	Процедури організації виконання вимог регулювання Формула: витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур $0,3 \text{ год.} * 12 * 39,25 = 141,3$	141,3		
11	Процедури офіційного звітування Формула: витрати часу на отримання інформації про порядок звітування щодо регулювання, отримання необхідних форм та визначення органу, що приймає звіти та місця звітності + витрати часу на заповнення звітних форм + витрати часу на передачу звітних форм (окремо за засобами передачі інформації з оцінкою кількості суб'єктів, що користуються формами засобів – окремо електронна звітність, звітність до органу, поштовим зв'язком тощо) + оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість оригінальних звітів X кількість періодів звітності за рік $(0,30 + 0,3 + 0,3) * 1 * 39,25 = 35,32$	35,32		
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок Формула:	Відсутні (перевірка відбувається)		

	<i>витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість перевірок за рік</i>	податковим інспектором)		
13	Інші процедури (уточнити)			
14	Разом, гривень Формула: (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	184,47		
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	23		
16	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик «разом» X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 X рядок 15)	4242,81		

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

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

Витрати на запровадження державного регулювання для суб'єктів господарювання, які будуть виконувати вимоги цього регуляторного акту, розрахунок витрат на перевірки, ведення обліку, подання звітності державним органам, бюджетних витрат для фіскальних органів на адміністрування збору не здійснюється. Органи місцевого самоврядування наділені повноваженнями лише встановлювати розмір мінімальної місячної оренди 1 кв.м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, не змінюючи порядок обчислення, сплати та інші адміністративні процедури.

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

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	59962,0	

2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	4242,81	
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	64204,81	
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	0	
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	64204,81	

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

Коригуючі (пом'якшувальні) заходи не розроблялись, оскільки запропонованим регуляторним актом не передбачено здійснення особами, додаткових витрат, що не передбачені Податковим Кодексом України.

На основі сумарних витрат за рік впровадження регуляторного акта забезпечить стабільні надходження до місцевого бюджету, а це в свою чергу забезпечить фінансування бюджетних програм та виконання вимог Податкового Кодексу України.