



УКРАЇНА
КРЕМЕНЕЦЬКА МІСЬКА РАДА

вул. Шевченка, 67, м. Кременець, Тернопільська область, 47003 тел. (03546) 2-27-39, факс 2-42-90 e-mail: officekremrada@ukr.net
Код ЄДРПОУ 04058338

02.11.2021 № 1800/02-25

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

Кременецька міська рада, відповідно до ст. 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», просить Вас розглянути на предмет надання зауважень та пропозицій проект рішення сесії «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік».

Доводимо до Вашого відому, що відповідно до ст.9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» повідомлення про прийняття даного рішення висвітлено на офіційному сайті Кременецької міської ради в мережі «Інтернет», за посиланням:
<https://drive.google.com/drive/folders/18hyx8JrrKUaUZIY6BaVe06LjHD23X8I5>

Додаток: проект рішення на 3-ох арк., експертний висновок на 2-ох арк., аналіз регуляторного впливу на 6-ти арк..

Міський голова

Мар'яна ПАЛЯНИЦЯ
2-42-90

Андрій СМАГЛЮК



Аналіз
регуляторного впливу
проекту рішення Кременецької міської ради
“Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра
загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території
Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік”
(далі-Аналіз)

Цей аналіз регуляторного впливу проекту рішення Кременецької міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік”, розроблений на виконання вимог статті 8 Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” від 11.09.2003 № 1160-IV та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 “Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта”.

Назва регуляторного акта: проект рішення Кременецької міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік”

1. Визначення проблеми

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

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

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

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

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв’язана за допомогою ринкових механізмів та діючих регуляторних актів, оскільки потребує нормативно-правового врегулювання.

Розмір мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного

метра загальної площі нерухомого майна визначається відповідно до пунктів 4 та 5 Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253, та розраховується виходячи з:

- прогнозованої середньорічної опосередкованої вартості будівництва 1 (одного) квадратного метра житла, яка визначена Міністерством розвитку громад та територій України на рівні 13 620 грн. (Наказ № 10.09.2021 № 230 року “Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України”);

- проектного строку експлуатації будинків, який на території Кременецької міської територіальної громади складає 100 років.

Таким чином, мінімальна вартість місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна по Кременецькій міській територіальній громаді на 2022 рік визначається на рівні 11,35 грн (13 620 грн / (100 років * 12 місяців)).

2. Цілі регулювання

Метою прийняття рішення є:

- збільшення надходжень до бюджету;
- легалізація у місті діяльності фізичних осіб, які надають в оренду майно та фізичних осіб - суб'єктів підприємницької діяльності, які визначали своїм видом діяльності здавання майна в найм;
- нормативно-правове регулювання цього питання;
- стабільність цін на послуги оренди нерухомості.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

3.1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Перша альтернатива – залишити існуючу ставку мінімальної вартості 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна.	Збереження чинної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна призведе до недоотримання надходжень до бюджету громади.
Друга альтернатива – відмовитись від регулювання	Дана альтернатива не сприяє реалізації закріплених за місцевої владою функцій контролю та обліку об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності (ст.30 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”).

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

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

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

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Відсутні
Відмовитись від регулювання	Відсутні	Відсутні

Прийняття проекту регуляторного акта	Встановити мінімальну вартість одного квадратного метру, яка відповідає змінам у законодавстві	Відсутні
--------------------------------------	--	----------

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	фізичні особи	фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	150	19	169
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	88	12	100

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

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

Прийняття проекту регуляторного акта	Витрати відсутні
--------------------------------------	------------------

4. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

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

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Залишення існуючої на даний час ситуації без змін	Відсутні	Відсутні	Такий альтернативний варіант не змінює ситуацію та залишає проблеми невирішеними
Відмовитись від регулювання	Відсутні	Відсутні	У разі відмови від регулювання не будуть досягнуті вищевказані цілі

Прийняття проекту регуляторного акта	У разі прийняття проекту акта, вигода буде полягати у врегулюванні законодавчо-врегульованого правового простору	У разі прийняття проекту акта територіальна громада та громадяни не нестимуть ніяких матеріальних та інших витрат	У разі прийняття акта буде легалізовану діяльність фізичних осіб, які надають в оренду майно та фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності, які здають майно в найм, та стабілізовано ціни на послуги оренди нерухомості
--------------------------------------	--	---	--

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

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

Для розв'язання проблеми пропонується прийняття рішення міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік”.

Механізм дії запропонованого регуляторного акту спрямований на:

- встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Кременецької міської територіальної громади;
- врегулювання нормативно - правового простору;

- легалізацію у громаді діяльності фізичних осіб, які надають в оренду майно та фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності, які визначили своїм видом діяльності здавання майна в найм;
- стабільність цін на послуги оренди нерухомості.

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

6.1. Тест малого підприємництва (М- Тест)

6.1.1. 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, проведено розробником у вересні 2021 року.

№ з/п	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.	Консультації були проведені спеціалістами Кременецької об'єднаної державної податкової інспекції Головного управління Державної фіскальної служби у Тернопільській області при зверненні суб'єктів господарювання Форма консультацій - робочі зустрічі та телефонні запити	10 осіб	Обговорення проекту регуляторного акта в частині врегулювання нормативно – правового простору, що позитивно вплине на регулятори та бізнесове середовище громади

6.1.2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва.

Кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання, **19** (одиниці), питома вага фізичних осіб у загальній кількості **88,0** (відсотків), а фізичних осіб - суб'єктів підприємницької діяльності - **12,0**

(відсотків) (відповідно до таблиці “Оцінка впливу на сферу інтересів суб’єктів господарювання” додатка 1 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта).

6.1.3 Розрахунок витрат суб’єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

№ з/п	Оцінка вартості адміністративних процедур суб’єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати (за п’ять років)
Оцінка “прямих” витрат суб’єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	0,0	-	-
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	0,0	-	-
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати – витратні матеріали)	0,0	-	-
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	-	-	-
5	Інші процедури	-	-	-
6	Разом, гривень	0,00	X	0,00
7	Кількість суб’єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	19		
8	Сумарно, гривень	19*0,00 = 0,00 грн.		
Оцінка вартості адміністративних процедур суб’єктів господарювання щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання (витрати часу на отримання інформації про регуляторний акт, ознайомлення з рішенням міської ради, нормами Податкового кодексу, які стосуються даного виду податку, отримання необхідних форм для звітування)	Оціночно: 1 година	-	-
10	Процедури організації виконання вимог регулювання (витрати часу на розробку та впровадження внутрішніх для суб’єкта малого бізнесу процедур на впровадження вимог регуляторного акта (збір інформації про нерухоме майно, що здається в оренду)	Оціночно: 0,2 години	-	-

11	Процедури офіційного звітування (витрати часу на ознайомлення з порядком звітування, термінами надання звітності, інше)	Оціночно: 1 година	-	-
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	-	-	-
13	Інші процедури	-	-	-
14	Разом, гривень	X	X	X
15	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	19	-	-
16	Сумарно, гривень	X	X	X

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів господарювання
Кременецької ОДПІ ГУ ДФС у Тернопільській області

Процедура регулювання суб'єктів малого і мікропідприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата, грн./год)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання * (за рік), гривень
1	2	3	4	5	6
Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	-	-	19	-	-
Поточний контроль за суб'єктами господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	-	-	-	-	-
камеральні	-	-	-	-	-
виїзні	-	-	-	-	-
Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
Реалізація одного окремого рішення	-	-	-	-	-

щодо порушення вимог регулювання					
Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	-	-	-	-	-
Підготовка звітності за результатами регулювання	-	-	-	-	-
Разом за рік	X	X	X	X	0
Сумарно, за п'ять років	X	X	X	X	0

* Вартість витрат, пов'язаних з адмініструванням процесу регулювання державними органами, визначається шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної кваліфікації та на кількість суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання, та на кількість процедур за рік.

7. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Проект рішення Кременецької міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік” є регуляторним нормативно-правовим актом, що розповсюджується на платників податку з доходів фізичних осіб, є загальнообов'язковим до застосування на території Кременецької міської територіальної громади, та діє протягом 2022 року.

8. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Прогнозними показниками результативності дії цього рішення міської ради є:

1. на даний час на території Кременецької міської територіальної громади є 169 фізичні особи, які надають в оренду нерухоме майно, в тому числі фізичних осіб - суб'єктів підприємницької діяльності - 19 осіб та фізичних осіб - 150 осіб.

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

3. відповідно до частини 5 статті 12 Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” від 11.09.2013 № 1160-IV рівень поінформованості суб'єктів господарювання – фізичних осіб з основних положень рішення визначається кількістю осіб, що прочитають зазначене рішення в електронних засобах інформації після оприлюднення проекту рішення у мережі Інтернет на офіційній веб-сторінці Кременецької міської ради у розділі “Регуляторна політика”.

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

Відстеження результативності регуляторного акта будуть проводитись на основі статистичних даних.

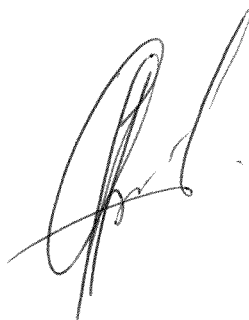
Базове відстеження результативності регуляторного акта здійснюється до дня набрання чинності.

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

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

Відстеження результативності дії акта буде здійснюватись шляхом аналізу інформації, наданої від Кременецької об'єднаної державної податкової інспекції Головного управління Державної фіскальної служби у Тернопільській області та відділу економічного розвитку, інвестицій та комунальної власності Кременецької міської ради, а рівень поінформованості суб'єктів господарювання – шляхом опитування.

Міський голова



Андрій СМАГЛЮК



**КРЕМЕНЕЦЬКА МІСЬКА РАДА
ВОСЬМЕ СКЛИКАННЯ
СЕСІЯ**

ПРОЄКТ

РІШЕННЯ

_____ року

№ _____

**Про встановлення мінімальної вартості
місячної оренди 1 кв. метра загальної площі
нерухомого майна фізичних осіб на території
Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік**

З метою упорядкування розміру орендної плати, попередження ухилень від оподаткування фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду, забезпечення надходжень до бюджету громади, керуючись статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», відповідно до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» та наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 10.09.2021 № 230 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України», враховуючи рекомендації комісії з питань фінансів, бюджету, планування соціально-економічного розвитку, інвестицій та міжнародного співробітництва, Кременецька міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Встановити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2021 рік у розмірі відповідно до додатку, що додається до даного рішення.
2. Кременецькій ОДПІ ГУ ДФС у Тернопільській області при визначенні об'єкту оподаткування враховувати розмір мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік.
3. Прийняте рішення оприлюднити до 31 грудня 2021 року шляхом його опублікування на сайті Кременецької міської ради.
4. Рішення набирає чинності з 1 січня 2022 року.
5. Рішення сесії від 24 грудня 2020 року №24 «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого

майна фізичних осіб на території Кременецької міської ради на 2021 рік» визнати таким, що втрачає чинність з 01 січня 2022 року.

6. Контроль за виконанням даного рішення покласти на комісію з питань фінансів, бюджету, планування соціально-економічного розвитку, інвестицій та міжнародного співробітництва та на заступника міського голови Ігоря Гука.

Голова комісії з питань фінансів, бюджету, планування
соціально-економічного розвитку, інвестицій
та міжнародного співробітництва

Людмила СТАНЬКО

Секретар ради

Ігор ОСТАПЧУК

Заступник міського голови

Ігор ГУК

Начальник відділу економічного розвитку,
Інвестицій та комунальної власності

Алла СТЕЦЮК

Головний спеціаліст-юрисконсульт
юридичного відділу

Мар'яна ПАЛЯНИЦЯ

Додаток
до рішення Кременецької міської ради
від «___» _____ року
№ _____

Розрахунок
мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра
загальної площі нерухомого майна фізичних осіб
на території Кременецької міської територіальної громади на 2021 рік

У відповідності до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України «об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу за повний чи неповний місяць оренди. Мінімальна сума орендного платежу визначається за методикою, що затверджується Кабінетом Міністрів України, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості з урахуванням місця її розташування, інших функціональних та якісних показників, що встановлюються органом місцевого самоврядування села, селища, міста, на території яких вона розташована, та оприлюднюється у спосіб, найбільш доступний для жителів такої територіальної громади. Якщо мінімальну вартість не встановлено чи не оприлюднено до початку звітного (податкового) року, об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеного в договорі оренди».

Відповідно до Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, що затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 орендарі (крім орендарів - фізичних осіб, що не є суб'єктами господарювання), які згідно з підпунктом 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України є податковими агентами платників податку - орендодавців, 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.

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

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

$$П = З * Р, \text{ де}$$

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

З – загальна площа орендованого нерухомого майна у м²;

P – мінімальна вартість місячної оренди 1 м² загальної площі нерухомого майна, розташованого на території Кременецької міської територіальної громади, з урахуванням його місцезнаходження, інших функціональних та якісних показників, у гривнях.

Мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна на території Кременецької міської територіальної громади визначається за такою формулою:

$$P = \frac{P_n}{K \times 12} \times M \times \Phi \times T, \text{ де:}$$

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. (У відповідності до наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 10.09.2021 № 230 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» опосередкована вартість нового житла у розрахунку на 1 кв. метр по Тернопільській області складає 13620 грн.)

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'єктів на території Кременецької міської ради становить 100 років.

M - коефіцієнт місцезнаходження об'єкта нерухомого майна, який дорівнює:

I зона (м. Кременець вул. Шевченка, Потік Ірва, Об'їздова, Крейдяна, Козацька, М. Кривоноса, Франка, Грушевського, Замкова, Макова, Словацького, Козубського, Ліцейна, О. Пчілки, Лесі Українки, Медова, 107 Кременецької дивізії, Б. Харчука, Дубенська, С. Петлюри, Ольжича, Лютчиків-Визволителів, Вишнівецька; провул. Шевченка, Джерельний, Шумський, Замковий, Високий, Стрімкий) = 2;

II зона (м. Кременець вул. Плитниця-2, Козацька, Глиняна, Шумська, Пасічна, О. Платонової, Березова, Дружби, П. Мирного, Підлісна, Акімова, Стрілецька, Піщана, Мікрорайон-3, Г. Гордасевич, С. Бандери, Б. Хмельницького, Джерельна, Березина; провул. Ольжича, Дружби, Піщаний, Огородовий, Промисловий) = 1,5;

III зона (м. Кременець вул. Моргви, Корнії, Осовиця, Переліски, Липовиця I, Липовиця та інші, які не відносяться до Зони I та II, а також с. Білокриниця, с. Андруга, с. Веселівка, с. Лішня, с. Сапанів, с. Великі Млинівці, с. Підлісці, с. Жолоби, с. Чугалі, с. Бонівка, с. Зеблази, с. Плоске, с. Підлісне, с. Горинка, с. Духів, с. Кушлин, с. Катеринівка, с. Рибча, с. Іванківці, с. Підгайці, с. Вербиця, с. Кудлаївка, с. Великі Бережці, с. Малі Бережці, с. Хотівка, с. Іква с. Дунаїв, с. Богданівка, с. Куликів, с. Савчиці, с. Попівці, с. Весела, с. Новий Кокорів, с. Старий Кокорів, с. Колосова, с. Двірець, с. Рудка с. Крижі, с. Мисики, с. Гаї, с. Града, с. Діброва, с. Кімната) = 1.

Φ - вид функціонального використання об'єкта нерухомого майна:

- провадження комерційної діяльності = 3,0;
- провадження виробничої діяльності = 2,0;
- некомерційна діяльність, у т.ч. проживання фізичних осіб = 1,0.

T – інші якісні характеристики об'єкта (поверхове розташування):

- I поверх = 1,0;
- II поверх та підвальні приміщення = 0,75;
- III та вищі поверхи = 0,5.

Диференційовану (в залежності від застосовуваних коефіцієнтів) мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Кременецької міської територіальної громади наведено в таблиці 1.

Для осіб I та II ступеня спорідненості (визначених пп. 14.1.263 Податкового кодексу України) надається пільга у вигляді нульової вартості оренди, укладення договору оренди при цьому є обов'язковим.

Секретар ради

Ігор ОСТАПЧУК

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік

		Поверхове розташування приміщення (Т)	Коефіцієнт місцезнаходження об'єкта нерухомого майна (М)		
			Зона 1 (М = 2)	Зона 2 (М = 1,5)	Зона 3 (М = 1)
Функціональне призначення (Ф)	комерційна діяльність (Ф=3,0)	I поверх (Т=1,0)	68,10	51,08	34,05
		II поверх та підвальні приміщення (Т=0,75)	51,08	38,31	25,54
		III та вищі поверхи (Т=0,5)	34,05	25,54	17,03
	виробнича діяльність (Ф=2,0)	I поверх (Т=1,0)	45,40	34,05	22,70
		II поверх та підвальні приміщення (Т=0,75)	34,05	25,54	17,03
		III та вищі поверхи (Т=0,5)	22,70	17,03	11,35
	некомерційна діяльність (Ф=1,0)	I поверх (Т=1,0)	22,70	17,03	11,35
		II поверх та підвальні приміщення (Т=0,75)	17,03	12,77	8,51
		III та вищі поверхи (Т=0,5)	11,35	8,51	5,68

Секретар ради

Ігор ОСТАПЧУК

ЕКСПЕРТНИЙ ВИСНОВОК

постійної депутатської комісії міської ради з питань фінансів, бюджету, планування соціально-економічного розвитку, інвестицій та міжнародного співробітництва

про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 № 1160-IV – рішення міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік»

Даний експертний висновок підготовлено відповідно до вимог ст. 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Проект регуляторного акта – рішення міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік» відповідає принципам державної регуляторної політики визначеним у ст. 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», зокрема:

ПРИНЦИП ДЕРЖАВНОЇ РЕГУЛЯТОРНОЇ ПОЛІТИКИ	ЯКИМ ЧИНОМ ЗАБЕЗПЕЧЕНО ДОТРИМАННЯ ПРИНЦИПУ ПІД ЧАС РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТА
доцільність	Забезпечено шляхом всебічного аналізу норм чинного законодавства України у сфері встановлення вартості 1 м.кв. площі нерухомого майна. Важливість проблеми полягає в тому, що дане рішення буде встановлювати та регулювати встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік.
адекватність	Забезпечено шляхом встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік Обраний спосіб: - відповідає вимогам чинного законодавства; - забезпечує досягнення цілей державного регулювання; - забезпечує реалізацію принципів державної регуляторної політики; - повністю відповідає потребам у вирішенні проблем; - встановлює мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік.
ефективність	Забезпечено шляхом встановлення мінімальної

	<p>вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік.</p>
збалансованість	<p>Забезпечено шляхом розробки проекту регуляторного акта, який забезпечує:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік 2) обґрунтування можливості досягнення поставлених цілей у разі затвердження запропонованого регуляторного акта і оцінка можливості проведення і виконання вимог регуляторного акта.
передбачуваність	<p>Забезпечено шляхом своєчасного планування та оприлюднення проекту регуляторного акта – рішення міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік»</p>
прозорість та врахування громадської думки	<p>Дотримання принципу прозорості та врахування громадської думки забезпечено шляхом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) своєчасного планування та внесення проекту регуляторного акта – рішення міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік» до плану діяльності міської ради з підготовки регуляторних актів; 2) оприлюднення повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта з метою отримання зауважень та пропозицій на офіційному веб-сайті міської ради. 3) встановлення строку для прийняття зауважень від громадян, суб'єктів господарювання та їх об'єднань в 1 місяць з дня оприлюднення проекту регуляторного акта разом із відповідним аналізом регуляторного впливу. 4) своєчасного оприлюднення проекту регуляторного акта разом із відповідним аналізом регуляторного впливу, не пізніше 5 робочих днів з дня оприлюднення повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта з метою отримання зауважень та пропозицій. 5) прийняття протягом строку визначеного у повідомленні про оприлюднення зауважень та пропозицій від громадян, суб'єктів господарювання

	<p>та їх об'єднань (1 місяць). За вказаний період зауважень і пропозицій щодо проекту регуляторного акту не надходило.</p> <p>6) своєчасне оприлюднення на сайті міської ради тексту прийнятого регуляторного акту у відповідності з вимогами ст. 12 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», тобто протягом 10 днів з моменту його затвердження.</p> <p>7) інформування громадськості про здійснення регуляторної діяльності відповідно до вимог ст. 14 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».</p>
--	---

Аналіз регуляторного впливу проекту регуляторного акту – рішення міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік» відповідає вимогам визначеним у ст. 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», зокрема розробником у процесі підготовки аналізу регуляторного впливу здійснено:

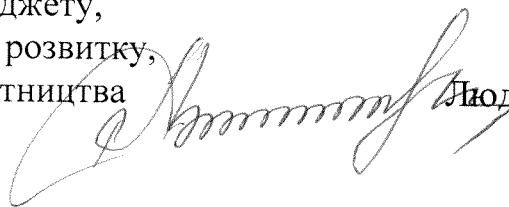
№ з/п	Розділ аналізу регуляторного впливу	Вимоги до змістовного наповнення розділу
1.	Визначення проблеми	Зазначено причини та підстави необхідності прийняття регуляторного акту.
2.	Визначення цілей регулювання	Визначено наслідки прийняття та впровадження в дію регуляторного акту.
3.	Визначення та оцінка усіх альтернативних способів досягнення зазначених цілей, наведення аргументів щодо переваг обраного способу	Визначено відсутність альтернативних способів досягнення цілей регуляторного акту, наведено аргументи щодо переваг прийняття акта.
4.	Опис механізмів, які пропонується застосувати для розв'язання проблеми	Наведено основні принципи і способи досягнення цілей регуляторного акту.
5.	Визначення очікуваних результатів прийняття акта	Проведено аналіз переваг та втрат від прийняття регуляторного акту, визначено наслідки його застосування.
6.	Обґрунтування запропонованого строку дії акта (у разі обмеження цього строку)	Термін дії акта необмежений, проте залежить від внесення змін в законодавство України.
7.	Визначення заходів, з допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності акта.	Зазначаються показники результативності регуляторного акту, строки проведення відстеження, визначається підрозділ, що здійснюватиме відстеження.

Результати аналізу регуляторного впливу до проекту регуляторного акта – рішення міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік» викладені у письмовій формі й оприлюднені відповідно до вимог ст. 13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» на офіційній веб-сторінці міської ради у мережі Інтернет.

ЗАГАЛЬНИЙ ВИСНОВОК

За результатами експертизи проекту регуляторного акта – рішення міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Кременецької міської територіальної громади на 2022 рік» проведеної постійною депутатською комісією міської ради з питань фінансів, бюджету, планування соціально-економічного розвитку, інвестицій та міжнародного співробітництва встановлено, що проект регуляторного акта відповідає вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 № 1160-15 та може бути винесений на розгляд міської ради.

Голова комісії з питань фінансів, бюджету,
планування соціально-економічного розвитку,
інвестицій та міжнародного співробітництва



Людмила СТАНЬКО