ПРОЕКТ



# Україна

**МАМЕКИНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА**

**РІШЕННЯ**

(восьмоїсесіїcьомогоскликання)

с.Мамекине

20грудня 2016 року №39

Про встановлення мінімальної вартості

місячної орендної плати 1 м² загальної

площі нерухомого майна фізичних осіб

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

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

4. Оприлюднити дане рішення на офіційному сайті Новгород-Сіверської районної державної адмінстрації.

5. Контроль за виконаннямданогорішенняпокласти на постійну

комісію з питань бюджету, соціально – економічногорозвитку та управлінняоб’єктамикомунальноївласності.

.

Сільський голова                                                       В.В.Литвин

**Додаток 1**

**до рішення8сесії 7 скликання**

**20.12.2016р.**

**Р О З Р А Х У Н О К**

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

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

               Р = Рн / (К х 12)хТ,

      де Р – мінімальна вартість місячноїоренди1 кв. метра загальної площі нерухомого майна у гривнях;

     Рн – середня вартість1 кв. метра новозбудованогооб’єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості, у гривнях (по Чернігівськійобласті – 9374 грн., (наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництваУкраїнивід18.10.2016 р. № 279).

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

 Коефіцієнт окупності об’єкта (К) на території сільської ради складає100років (середній).

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

               Р = 9374 / (100х 12) = 7,81 грн.

В залежності від характеристики об»єкту оренди під час визначення мінімальної вартості місячної оренди1 кв. м загальної площі нерухомого майна застосовується додатковий коефіцієнт :

7,81 х 2 = 15,62 грн – використання об»єкта нерухомого майна у разі його використання для провадження виробничої діяльності;

7,81 х 3 = 23,43- іншої комерційної діяльності;

7,81 х 1 = 7,81 - для проживання фізичних осіб.

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

  2

Т- коефіцієнт технічного стану об»єкту

1. Добрий (7,81 \*1=7,81грн)

0,75- задовільний(7,81\* 0,75=5,86грн)

0,5- незадовільний(7,81 \*0,5=3,91грн)

3

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

проекту рішенняМамекинської сільської ради

„Про затвердження Методики визначеннямінімальноїсумиорендного платежу за нерухомемайнофізичнихосіб на територіїМамекинськоїсільської ради на 2017рік“.

 Цейаналіз регуляторного впливурозроблений на виконання та з дотриманнямвимог Закону України „Про засади державноїрегуляторноїполітики у сферігосподарськоїдіяльності“ від 11.09.2003 року.

 1.      Описпроблеми

Для здійснення контролю за правильністюнарахування і сплатиподатку з доходівфізичнихосібгромадянан, для організаціїроботи по залученню до декларуваннягромадян, якіодержують доходи відздачінерухомості в оренду   постановою КМУ від 29.12.2010 р. №1253, рекомендовано органам місцевогосамоврядуваннявизначитимінімальну суму орендного платежу за повнийчинеповниймісяцьорендинерухомого майна. Мінімальна сума орендного платежу за нерухомемайновизначається, виходячи з мінімальноївартостімісячноїоренди одного квадратного метра загальноїплощінерухомого майна.

Якщо орган місцевогосамоврядування не визначивмінімальнувартістьмісячноїоренди одного квадратного метра загальноїплощінерухомого майна чи не оприлюднивїї у спосіб, найбільшдоступний для жителівтериторіальноїгромади, до початку звітногоподаткового року, об'єктобкладенняподатком з доходівфізичнихосібвизначаєтьсяорендарем (кріморендарів-фізичнихосіб, які не є суб'єктамипідприємницькоїдіяльності) виходячи з передбаченого в договоріорендирозміруорендної плати.

2. Обґрунтування, чомувизначена проблема не може бути розв’язана за допомогоюринковихмеханізмів і потребуєдержавногорегулювання.

Дана проблема не може бути вирішена за допомогоюринковихмеханізміввзв’язку з тим, щоповноваження по визначенню та затвердженнювідповідного порядку наданічиннимзаконодавством органам місцевогосамоврядування, а саме: Мамекинськоїсільськоїраді.

3. Обґрунтування, чомувизначена проблема не може бути розв’язана за допомогоюдіючихрегуляторнихактів.

Дана проблема не може бутивирішена за допомогоюдіючих нормативно-правовихактів, оскільки є потреба у прийнятті нового нормативного акту.

4

4. Визначенняочікуванихрезультатівзапланованогорегуляторного акту, розрахунокочікуванихвитрат та вигодсуб’єктівгосподарювання, громадян та державивнаслідокдії регуляторного акту.

Очікуванірезультати

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Базовігрупиінтересів* | *Вигоди* | *Витрати* |
| Місцевавлада | - збільшеннянадходжень до місцевого бюджету;  - врахуванняситуаціїна ринку нерухомості;  - нормативно-правовеврегулюванняданогопитання на місцевомурівні. | Відсутні |
| Держава | - контроль за правильністюнарахування і сплатиподатку з доходівфізичнихосіб - громадянами. | Відсутні |
| Населення | - задоволення потреб територіальноїгромадиМамекинської сільськоїради за рахунокзбільшеннянадходжень до місцевого бюджету | Витрати, пов’язанізісплатоюподатку з доходівфізичнихосіб |

5. Цілі  регулювання.

 Основнимзавданнямзапропонованого проекту рішення є дотриманняпринципівдержавноїрегуляторноїполітики, удосконаленнясистемивідносинміж органами місцевогосамоврядування і фізичними особами, якінадають в орендунерухомемайно та збільшеннянадходжень до місцевого бюджету.

6. Опис альтернатив запропонованому регуляторному акту.   
  
Альтернатива 1: залишитинаявний стан справ без змін.

Переваги:

- не змінятьсявитратифізичнихосіб, пов’язанізісплатоюподатковихплатежіввіднадання в орендунерухомого майна;

Недоліки:

- неврахуванняреальноїситуації, щосклаласянаринкунерухомості, зростаннявартостіоб’єктіворенди та реальноїорендної плати за майнофізичнихосіб.

5  
  
Альтернатива 2: прийнятизапропонований проект рішеннясільської ради.

Переваги:

- приведеннядіяльності з надання в оренду майна фізичнихосібдореалій ринку нерухомості;

- поповненнядоходноїчастинимісцевого бюджету.

Недоліки:

- збільшатьсявитратифізичнихосіб, пов’язанізісплатоюподатковихплатежіввіднадання в орендунерухомого майна.

7. Обґрунтуванняперевагобраного способу досягненняцілей.

Запропонований проект регуляторного акту відповідаєвимогамдіючогозаконодавстваУкраїни. Не потребуєбюджетнихвитрат. Післяпроходженняпроцедуриоприлюднення, може бути затвердженийміською радою.

8. Описання  механізму та  заходів, якізабезпечатьрозв’язаннявизначеноїпроблеми шляхом прийняттярегуляторного акту.

Цимрегуляторним актом пропонуєтьсязатвердитирозрахуноквизначеннямінімальноївартостімісячноїоренди одного квадратного метру загальноїплощінерухомого майна фізичнихосіб.

9. Обґрунтуванняможливостідосягненнявстановленихцілей у разіприйняттярегуляторного акту.

Прийняттязазначеного регуляторного акта надастьзмогузбільшитинадходженнядосільського бюджету.

10. Обґрунтування, щодосягненнязапропонованихрегуляторним актом встановленихцілей є можливим з найменшимивитратами для суб’єктівгосподарювання, громадян, держави.

Запропонованийрегуляторний акт відповідаєвимогамдіючогозаконодавстваУкраїни. Не потребуєбюджетнихвитрат. Післяпроходженняпроцедуриоприлюднення, може бути затвердженийсільською радою..

11. Обґрунтування, щовимоги, яківиникатимутьвнаслідокдіїзапропонованогорегуляторного акту, виправдовуютьвідповіднівитрати у випадку, якщовитратиабовигоди не можуть бути кількісновизначені.

6

Прийняття регуляторного акту сприятиме удосконаленню системи відносин між органами місцевого самоврядування і фізичними особами, які надають в оренду нерухоме майно та збільшенню надходжень до сільського бюджету.

12. Оцінкаможливостівпровадження та виконаннявимог регуляторного акта залежновідресурсів, якимирозпоряджаютьсяорганимісцевогосамоврядування.

Можливістьдосягненняцілей, передбачених п.5 цьогоаналізу в разіприйняттярішення є цілком реальною і обґрунтованою.

13. Оцінкаризикувпливузовнішніхчинників на діюзапропонованогорегуляторного акту.

Найбільшвпливовимзовнішнімчинником, щоможевплинути на діюзапропонованогорегуляторного акту є зміни в діючомузаконодавствіУкраїни.

14. Обґрунтуваннязапропонованого строку чинностірегуляторного акту.

Терміндії регуляторного акту - один рік.

15. Визначенняпоказниківрезультативності регуляторного акта.

Прийняттярегуляторного акту сприятимеудосконаленнюсистемивідносинміж органами місцевогосамоврядування і фізичними особами, якінадають в орендунерухомемайно та збільшеннюнадходжень до сільського бюджету.

16. Визначеннязаходів, за допомогоюяких буде здійснюватисьвідстеженнярезультативностірегуляторного акту в разійогоприйняття.

Відстеженнярезультативностівказаного регуляторного акту буде здійснюватисязгідно з методикою, затвердженоюПостановоюКабінетуМіністріввід 11.03.2004 №308 „Про затвердження методик проведенняаналізувпливу та відстеженнярезультативності регуляторного акта“, у межах строків, встановлених ст. 10 Закону України „Про засади державноїрегуляторноїполітики у сферігосподарськоїдіяльності“.

Секретар сільської ради Н.М.Черненко