



УКРАЇНА

ПРОЕКТ

**МОЛОДІЖНЕНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА  
ОВІДІОПОЛЬСЬКОГО РАЙОНУ**

**VII скликання, ----- сесія**

**РІШЕННЯ № ----- - VII**

від \_\_\_\_\_ 2019 року

с. Молодіжне

**Про визначення та затвердження мінімальної вартості місячної оренди 1 кв.м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на 2020 рік**

Керуючись статтею 170 Податкового кодексу України, частиною першою статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Постанови Кабінету Міністрів України № 1253 від 29.12.2010 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01 березня 2018 року № 46 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України», враховуючи рекомендації постійної комісії з фінансово-економічних питань, бюджету, інвестицій та комунальної власності, сільська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити розрахунок мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна для фізичних осіб на території Молодіжненської сільської ради Овідіопольського району (в межах населеного пункту) на 2020 рік, згідно додатку 1.

2. Визначити та затвердити мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна для фізичних осіб на території Молодіжненської сільської ради Овідіопольського району (в межах населеного пункту), яка вводиться з 01.01.2020 року без врахування ПДВ – 32,00 грн.

3. Встановити, що на наступні роки, мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна обчислюється податковими агентами та платниками податку на доходи фізичних осіб самостійно виходячи з Порядку розрахунку, затвердженого цим рішенням та прогнозного розміру середньорічних показників опосередкованої вартості житла для Молодіжненської сільської ради Овідіопольського району відповідно до Прогнозних середньорічних показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на відповідний рік.

4. Доручити секретарю сільської ради Курко С.А. забезпечити оприлюднення цього рішення. на офіційній веб-сторінці Молодіжненської сільської ради: <http://molodijne.odessa.gov.ua>.

5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на комісію з фінансово-економічних питань, бюджету, інвестицій та комунальної власності.

Сільський голова

підпис

М. І. Лук'ячук

**Порядок  
розрахунку мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі  
нерухомого майна на території Молодіжненської сільської ради Овідіопольського  
району (в межах населеного пункту) на 2020 рік**

Мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна розраховується за формулою :

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

Де P – мінімальна вартість місячної оренди 1 кв.м. загальної площі об'єкта оренди;

P нерух. – 11 352,00 грн./кв.м - вартість 1 кв. метра опосередкованої вартості спорудження житла по Одеській області станом на 2018 рік. Вартість визначена у відповідності до Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 06.12.2018 р. № 335.

K – коефіцієнт окупності об'єкта в разі надання його в оренду в селі – 30 років.

$$P \text{ (грн./кв.м)} = 11\,352,00 \text{ грн.}/(30 \text{ років} \times 12) = \text{округлене до } 32,00 \text{ грн./кв.м}$$

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, розрахована згідно з зазначеною формулою, для с. Молодіжне складає 32,00 грн. – для фізичних осіб.

Сільський голова

підпис

М. І. Лук'янчук

## АНАЛІЗ ВПЛИВУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТА

### до проекту рішення Молодіжненської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на 2020 рік»

розроблений на виконання вимог статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 року № 1160-IV та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 року № 308.

**Назва регуляторного акта:** проект рішення Молодіжненської сільської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на 2020 рік»

**Регуляторний орган:** Молодіжненська сільська рада Овідіопольського району.

**Розробник документа:** постійна комісія сільської ради з фінансово-економічних питань, бюджету, інвестицій та комунальної власності.

**Відповідальна особа:** юрисконсульт Молодіжненської сільської ради Овідіопольського району Пакунова Ю.А.

**Контактний телефон:** (04868)-5-10-41

#### 1. Визначення проблеми:

Відповідно до Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253, орендарі (крім орендарів - фізичних осіб, які не є суб'єктами господарювання), які згідно з підпунктом 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України є податковими агентами платників податку – орендодавців, визначають під час нарахування доходу від надання в оренду (суборенду), житлового найму (піднайму) нерухомого майна (включаючи земельну ділянку, на якій розміщується нерухоме майно, присадибну ділянку), крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю (далі – оренда нерухомого майна), мінімальну суму орендного платежу за повний чи неповний місяць такої оренди.

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

У свою чергу, мінімальна вартість місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна встановлюється відповідною сільською, селищною або міською радою.

Відповідно до пункту 6 постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» якщо орган місцевого самоврядування не визначив мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного 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.

Згідно з рішенням сесії, мінімальна вартість місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна у с. Молодіжне на 2019 рік була встановлена на рівні 30,00 грн.

Згідно Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-

комунального господарства України від 06.12.2018 р. № 335 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» вартість 1 (одного) квадратного метра опосередкованої вартості спорудження житла по Одеській області на 2018 рік визначена на рівні 11352,00 грн.

Запропоновано враховувати проектний строк експлуатації новозбудованих будинків – 30 років.

Економічним підґрунтям проблеми є необхідність впорядкування механізму оподаткування податкових агентів платників податку – орендодавців.

## **2. Цілі регулювання:**

Метою прийняття радою рішення «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди 1 кв.м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Молодіжненської сільської ради Овідіопольського району (в межах населеного пункту) на 2020 рік» є:

створення законодавчо-врегульованого правового простору;

створення умов для легалізації діяльності суб'єктів підприємницької діяльності, фізичних осіб.

## **3. Альтернативні способи досягнення цілей:**

Перша альтернатива – відмова від регулювання.

Якщо орган місцевого самоврядування не визначить мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднить 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, що може спричинити заниження обсягів нарахованого до сплати податку і відповідно зменшить надходження до бюджету. Отже, така альтернатива є непринятною.

Друга альтернатива – збільшення розміру мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна у с. Молодіжне на 20120рік.

Згідно з підпунктом 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України мінімальна сума орендного платежу визначається за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна, і встановлюється органами місцевого самоврядування. Відповідно до статті 25 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» це є виключно компетенцією міської ради.

Таким чином, вирішення проблеми, зазначеної у пункті 1 цього Аналізу, можливе лише шляхом прийняття рішення «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди 1 кв.м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Молодіжненської сільської ради Овідіопольського району (в межах населеного пункту) на 2020 рік».

Перевага обраного виду нормативно-правового регулювання ґрунтується на загальнообов'язковості рішень ради для виконання на території села, що передбачено статтею 144 Конституції України та статтею 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної у пункті 1 цього Аналізу проблеми.

## **4. Механізм розв'язання проблеми:**

Вирішення проблеми, зазначеної у пункті 1 цього Аналізу, повинно здійснюватися шляхом прийняття рішення «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди 1

кв.м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Молодіжненської сільської ради Овідіопольського району (в межах населеного пункту) на 2020 рік» з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та інших законодавчих актів.

Розробка проекту рішення здійснюється за принципами:

- а) прозорості;
- б) ефективності;
- в) передбачуваності;
- г) економічної обґрунтованості;
- д) доцільності;
- е) адекватності і збалансованості;
- є) врахування громадської думки.

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 року № 1253, та розраховується виходячи з Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України».

Таким чином, мінімальна вартість місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна на 2020 рік визначається на рівні 32,00 грн. (11352,00 грн. / (30 років \* 12 місяців)).

## **5. Обґрунтування можливостей досягнення визначених цілей**

### **у разі прийняття регуляторного акта:**

Прийняття зазначеного рішення цілком забезпечує досягнення цілей, передбачених пунктом 2 цього Аналізу.

Впровадження рішення ради «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди 1 кв.м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Молодіжненської сільської ради Овідіопольського району (в межах населеного пункту) на 2020 рік» після його прийняття має здійснюватися:

- радою – в частині встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна у с. Молодіжне та оприлюднення рішення у спосіб, найбільш доступний для жителів села;

- державною податковою інспекцією, яка згідно з підпунктом 168.4.6 пункту 168.4 статті 168 Податкового кодексу України має здійснювати контроль за правильністю та своєчасністю сплати податку з доходів фізичних осіб.

## **6. Визначення очікуваних результатів прийняття акта:**

За результатами прийняття зазначеного рішення міської ради мають бути досягнуто цілі, передбачені у пункті 2 цього Аналізу та забезпечене наступне:

<b>п/п</b>	<b>Вигоди</b>	<b>Витрати</b>
	<b>Органи влади</b>	
.	Легалізація діяльності суб'єктів підприємницької діяльності – фізичних осіб	Витрат не передбачається

<b>Сфера інтересів суб'єктів господарювання</b>		
.	Нормативно-правове врегулювання даного питання	-
<b>Сфера інтересів споживачів</b>		
.	Стабільність цін на послуги оренди нерухомості	Зниження цін на послуги оренди нерухомості

### **7. Строк дії акта:**

Рішення ради є регуляторним нормативно-правовим актом, що розповсюджується на платників податку з доходів фізичних осіб, є загальнообов'язковим до застосування на території Молодіжненської сільської ради Овідіопольського району, та діє протягом 2020 року.

### **8. Заходи відстеження результативності акта:**

Базове відстеження результативності регуляторного акта здійснюється до дня набрання ним чинності.

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

Періодичні відстеження будуть проводитись раз на кожні три роки після проведення повторного обстеження у разі продовження строку дії рішення на наступні податкові періоди.

Відстеження результативності дії акта буде здійснюватись шляхом аналізу інформації.

Голова постійної комісії сільської ради  
з фінансово-економічних питань, бюджету,  
інвестицій та комунальної власності

підпис

С.П. Мельниченко