



**ГРЕБІНКІВСЬКА МІСЬКА РАДА  
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**22 (позачергова) сесія 7 скликання**

**РІШЕННЯ**

07 листопада 2017 року

Про затвердження проекту рішення  
міської ради «Про встановлення мінімальної  
вартості місячної оренди 1(одного)  
квадратного метра загальної площі нерухомого  
майна фізичних осіб у м. Гребінка на 2018 рік»

Відповідно ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,  
Податкового кодексу України, керуючись ст. 5 Законом України «Про засади  
державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Гребінківська  
міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити проект рішення міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м. Гребінка на 2018 рік»(додається).
2. Відділу з питань соціально-економічного розвитку та земельних відносин міської ради (Лазоренко Т.Ф.) оприлюднити проект рішення на офіційному сайті Гребінківської міської ради.
3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань бюджету, фінансів, підприємництва та управління майном (Бондарь І.М.).

Міський голова

В.І. Колісніченко



ПРОЕКТ

**ГРЕБІНКІВСЬКА МІСЬКА РАДА  
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**РІШЕННЯ**

Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1(одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м. Гребінка на 2018 рік

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», враховуючи Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 09.08.2017 року № 195 «Про прогностичні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2018 рік», та з метою забезпечення надходжень до бюджету міста, керуючись ст. 26, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Гребінківська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Встановити мінімальну вартість місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м Гребінка на рівні **7.44** грн. на календарний місяць.
2. Затвердити розрахунок мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна для фізичних осіб по м. Гребінка на 2018 рік (додається).
3. В залежності від характеру об'єкту оренди під час визначення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна застосовуються додаткові коефіцієнти:
  - для провадження виробничої діяльності - 2;
  - для проживання фізичних осіб - 1;
  - для комерційної діяльності - 3.
4. Рішення набирає чинності з 01.01. 2018 року.
5. Дане рішення оприлюднити на офіційному сайті Гребінківської міської ради.
6. Рекомендувати Гребінківському відділенню Лубенської ОДПІ при здійсненні контролю за повнотою надходжень податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), керуватися даним рішенням.
7. Вважати таким, що втратило чинність з 01.01.2018 року рішення 11 (позачергової) сесії VII скликання від 29.12.2017 р. «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1(одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м. Гребінка на 2017 рік».

8. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань бюджету, фінансів, підприємництва та управління майном.

Міський голова

В.І. Колісніченко

**Розрахунок  
мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра  
загальної площі нерухомого майна для фізичних осіб по м. Гребінка  
на 2018 рік**

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна для фізичних осіб при передачі в оренду (суборенду) нерухомості на території міста Гребінка розраховується за формулою:

$$P = P_{\text{новозбуд}} / (K \times 12),$$

P - мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна у гривнях;

P новозб. - середня вартість одного квадратного метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості у гривнях;

K - коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта.

P новозбуд. (грн./м<sup>2</sup>) відповідно до Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 09.08.2017 року № 195 «Прогнозні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2018 рік» складає 11159 грн. ( з урахуванням ПДВ). Для розрахунку мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб застосовується середня вартість без урахування ПДВ – 8927 грн.

K - на території Гребінківської міської ради становить 100 років.

Таким чином мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна для фізичних осіб на території міста Гребінка становить:

$$P = 8927 / (100 \times 12) = 7.44 \text{ грн/м}^2$$

В залежності від характеристики об'єкту оренди під час визначення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна застосовуються додаткові коефіцієнти:

$7.44 \text{ грн/м}^2 \times 2 = 14.88 \text{ грн/м}^2$  - використання об'єкта нерухомого майна для провадження виробничої діяльності;

$7.44 \text{ грн/м}^2 \times 1 = 7.44 \text{ грн/м}^2$  - для проживання фізичних осіб;

$7.44 \text{ грн/м}^2 \times 3 = 22.32 \text{ грн/м}^2$  - для комерційної діяльності

## **АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**

проекту рішення Гребінківської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1(одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м. Гребінка на 2018 рік»

### **Опис проблеми**

Відповідно до Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої постановою КМУ від 29.12.2010 року № 1253, орендарі під час нарахування доходу від надання в оренду (суборенду), житлового найму (піднайму) нерухомого майна, крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю, земельної ділянки, на якій розміщується нерухоме майно, присадибної ділянки, визначають мінімальну суму орендного платежу за повний чи неповний місяць оренди такого майна. Мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно визначається, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, відповідно до цієї Методики. У свою чергу, мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна встановлюється відповідною сільською, селищною або міською радою.

Відповідно до пункту 6 Постанови КМУ «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», якщо орган місцевого самоврядування не визначив мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднив її у спосіб, найбільш доступний для жителів територіальної громади, до початку звітного податкового року, об'єкт обкладення податком з доходів фізичних осіб визначається орендарем (крім орендарів-фізичних осіб, які не є суб'єктами підприємницької діяльності) виходячи з передбаченого в договорі оренди розміру орендної плати.

Водночас протягом останніх років зросла опосередкована вартість спорудження житла, показник якої є базою для розрахунку мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна, що належить фізичним особам. Так, опосередкована вартість спорудження житла в Полтавській області визначена відповідно до Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 09.08.2017 року № 195 «Прогнозні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2018 рік» складає 11159 грн. (з урахуванням ПДВ).

У зв'язку з тим, що збільшена опосередкована вартість одного квадратного метра житла, виникла потреба у прийнятті нового нормативного акту щодо встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна по м. Гребінка.

### **Цілі регулювання**

Цілями регулювання є:

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

- відкритість процедури, прозорість дій органу місцевого самоврядування при вирішенні питань, пов'язаних з оподаткуванням доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (під найм)

### **Способи досягнення цілей (альтернативи розв'язання наявних проблем):**

Визначення та оцінка усіх прийнятих альтернативних способів досягнення зазначених цілей. Альтернативний спосіб вирішення проблеми відсутній. Правове регулювання ґрунтується на обов'язковості прийняття відповідного рішення міської ради, що передбачено Податковим кодексом України.

### **Механізм регулювання.**

Для досягнення поставлених цілей пропонується внести на розгляд Гребінківської міської ради проект рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1(одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м. Гребінка на 2018 рік».

Вирішення проблеми розв'язується шляхом прийняття пропонованого проекту рішення міської ради, який враховує діючу величину опосередкованої вартості одного квадратного метра житла в області, що передається в оренду.

### **Обґрунтування можливості досягнення встановлених цілей**

У разі прийняття запропонованого регуляторного акта. Прийняття зазначеного регуляторного акта повністю забезпечує досягнення цілей, передбачених пунктом 2 цього Аналізу. Запропонований проект акта розроблено у відповідності до вимог чинного законодавства. Прийняття вищезазначеного рішення міської ради сприятиме уникненню протиріч в законодавстві та попередженню виникнення конфліктних ситуацій між органами державної податкової служби та платниками оподаткованого доходу

### **Очікувані результати**

Прийняття рішення міської ради дозволить привести взаємодію всіх зацікавлених сторін у відповідність до чинного законодавства

Базові групи інтересів	Вигоди	Витрати
Місцева влада	- збільшення надходжень в бюджет від оформлення права оренди; - врахування реалій сьогодення на ринку нерухомості та чинних нормативних документів	
Суб'єкти підприємницької діяльності	- нормативно-правове врегулювання даного питання	витрати пов'язані зі сплатою податку з доходів фізичних осіб
Населення	- задоволення потреб мешканців за рахунок	

	збільшення надходжень до бюджету	
--	----------------------------------	--

### **Строк дії регуляторного акта**

Термін дії регуляторного акта пропонується встановити необмежений, зміни та доповнення будуть вноситись за потребою у відповідності до змін законодавства України

### **Показники результативності акта**

Відстеження проблемної ситуації, на врегулювання якої спрямовується дія регуляторного акта, здійснюється у встановленому законодавством порядку за кількісними і якісними показниками з використанням статистичного метода одержання результатів відстеження. Кількісні показники результативності акта – розмір надходжень від сплати податку до міського бюджету. Якісні показники результативності акта – збільшення видатків на соціальну сферу від надходжень до міського бюджету

### **Відстеження результативності**

Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності акта: Оцінка ефективності регуляторного акта буде здійснена за допомогою проведення базового та повторного відстеження результативності регуляторного акта. Результативність рішення буде відстежуватися за допомогою порівняння числових показників (сума надходжень до міського бюджету). Джерелами інформації для відстеження результативності регуляторного акта будуть статистичні данні гребінківського відділення Лубенської ОДПІ Головного управління ДФС у Полтавській області. Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено через шість місяців з дня набрання чинності регуляторного акта, повторне відстеження – через рік, а періодичне відстеження буде здійснюватись раз в три роки після проведення повторного відстеження результативності регуляторного акта, відповідно до ст. 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».