



Україна  
Місцеве самоврядування

Слобожанська селищна рада  
Дніпровського району Дніпропетровської області  
**Третя сесія восьмого скликання**

**Р І Ш Е Н Н Я**

Про затвердження мінімальної вартості  
місячної оренди одного квадратного метра  
загальної площі нерухомого майна фізичних осіб

Керуючись ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Методикою визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 №1253, Наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 26.06.2020 №151 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України», враховуючи висновки постійної комісії з питань планування, фінансів, бюджету та соціально-економічного розвитку, постійної комісії з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності, промисловості, підприємництва, транспорту, зв'язку та сфери послуг, Слобожанська селищна рада

**ВИРШИЛА:**

1. Затвердити мінімальну вартість місячної орендної плати одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Слобожанської селищної територіальної громади у залежності від місцезнаходження об'єкта оренди, його функціонального використання та інших характеристик (додаток 1).

2. Рекомендувати податковим органам при здійсненні контролю за повнотою надходжень податку на доходи фізичних осіб від надання майна в оренду або суборенду, керуватись цим рішенням.

3. Встановити, що вказане рішення вступає в дію з 01.01.2021.

4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію постійної комісії з питань планування, фінансів, бюджету та соціально-економічного розвитку.

СЕЛИЩНИЙ ГОЛОВА

І.М.КАМІНСЬКИЙ

Згідно:  
Секретар селищної ради

Л.Лагода

с/мт Слобожанське  
\_\_\_\_\_ 2020 року  
№ \_\_\_\_\_ -

Додаток 1  
до рішення 3 сесії восьмого скликання  
Слобожанської селищної ради від  
2020 №

**Мінімальна вартість місячної орендної плати**  
одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб  
на території Слобожанської селищної територіальної громади  
у залежності від місцезнаходження об'єкта оренди,  
його функціонального використання та інших характеристик

грн./1 кв.м

| № з/п | Місцезнаходження об'єкта нерухомого майна та рік забудови   | Функціональне використання об'єкта нерухомого майна |                                              |                                                                                     |
|-------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                             | Для провадження виробничої діяльності               | Для провадження іншої комерційної діяльності | Для провадження некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб |
| 1     | смт Слобожанське, рік забудови – після 2000                 | 83,74                                               | 125,61                                       | 41,87                                                                               |
| 2     | смт Слобожанське, рік забудови – до 2000                    | 62,82                                               | 94,23                                        | 31,41                                                                               |
| 3     | с.Степове<br>с.Олександрівка<br>с.Балівка<br>с.Партизанське | 41,88                                               | 62,82                                        | 20,94                                                                               |

Секретар селищної ради

Л.ЛАГОДА

## РОЗРАХУНОК

До проєкту рішення Слобожанської селищної ради «Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Слобожанської селищної територіальної громади»

Вищезазначений проєкт складено у відповідності до «Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 №1253, якою зокрема визначено застосована для розрахунку формула (п.4 Методики)

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

де

$P_n$  - середня вартість 1 кв. 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 проєктному строку експлуатації такого об'єкта (від 5 до 100 років);

$M$  - місцезнаходження об'єкта нерухомого майна. У разі розміщення такого об'єкта у центральній, курортній, історичній або заповідній зоні населеного пункту зазначений коефіцієнт дорівнює 2, близько від центру - 1,5, далеко від центру - 1;

$\Phi$  - вид функціонального використання об'єкта нерухомого майна. У разі використання такого об'єкта для провадження виробничої діяльності зазначений коефіцієнт дорівнює 2, іншої комерційної діяльності - 3, некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб, - 1;

$T$  - інші якісні характеристики об'єкта (технічний стан).

Наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 26.06.2020 №151 затверджено Показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, зокрема вартість 1 кв. м загальної площі квартир будинку з урахуванням ПДВ по Дніпропетровській області станом на 01 квітня 2020 року становить **12 564 грн.**

Таким чином, найменший показник суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, виходячи з середньої вартості 1 кв.м новозбудованого об'єкта (12 564 грн), коефіцієнту окупності об'єкта (50 років), функціонального призначення (для провадження некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб – коефіцієнт 1), місцезнаходження об'єкта нерухомості – с.Степове, с.Балівка, с.Партизанське, с.Олександрівка (далеко від центру, коефіцієнт 1), технічного стану – звичайний (коефіцієнт 1) становить **20,94 грн** за 1 кв.м

$$12564 / 12 / 50 \times 1 \times 1 \times 1 = 20,94 \text{ грн}$$

При розрахунку суми орендного платежу за нерухоме майно, розташоване у смт.Слобожанське (для будинків, збудованих до 2000 року) з аналогічним функціональним призначенням застосовано підвищений коефіцієнт - 1,5 (близько до центру)

$$12564 / 12 / 50 \times 1,5 \times 1 \times 1 = 31,41 \text{ грн}$$

При розрахунку суми орендного платежу за нерухоме майно, розташоване у смт.Слобожанське (для будинків, збудованих після 2000 року) з аналогічним функціональним призначенням застосовано підвищений коефіцієнт за технічний стан - 1,333

$$12564 / 12 / 50 \times 1,5 \times 1 \times 1,333 = 41,87 \text{ грн}$$

При зміні функціонального призначення, а саме у разі використання орендованого майна для провадження виробничої діяльності, мінімальні суми орендного платежу збільшено на коефіцієнт 2, а у разі використання орендованого майна для іншої комерційної діяльності – на коефіцієнт 3.

Секретар селищної ради (виконкому)

Л.ЛАГОДА

**Аналіз регуляторного впливу проєкту рішення  
Слобожанської селищної ради  
«Про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра  
загальної площі нерухомого майна фізичних осіб»**

**1.Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання.**

Відповідно до пункту 24 частини першої статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності", Постанови Кабінету Міністрів України "Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб" від 29.12.2010 р. №1253, наказу Міністерства розвитку регіонів та територій України №151 від 26.06.2020р. «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» ст.170 Податкового кодексу України органи місцевого самоврядування визначають мінімальну вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Слобожанської селищної територіальної громади

Даним проєктом рішення пропонується визначити мінімальну вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Слобожанської селищної територіальної громади у залежності від місцезнаходження об'єкта оренди, функціонального використання об'єкта та його технічного стану.

Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб регулюється на законодавчому рівні та затверджується органами місцевого самоврядування.

**2. Цілі регулювання**

Даний проєкт підготовлений з метою упередження ухилення від оподаткування фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду, забезпечення надходжень до бюджету.

**3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей.**

Альтернативи щодо вирішення проблеми немає, оскільки відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України "Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб" від 29.12.2010 р. № 1253 органи місцевого самоврядування визначають мінімальну вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб. Обраний спосіб:

- відповідає вимогам чинного законодавства.
- забезпечує досягнення цілей державного регулювання.
- забезпечує реалізацію принципів державної регуляторної політики.
- встановлює вартість місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Слобожанської селищної територіальної громади.

**4. Механізм та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми.**

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України "Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб" від 29.12.2010 р. №1253 місцеві ради визначають мінімальну вартість 1 квадратного

метра нерухомого майна фізичних осіб на території міста. Зробити це можливо за рахунок прийняття відповідного рішення Слобожанської селищної ради. Тому вирішення проблеми щодо визначення мінімальної вартості 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території громади пропонується визначити шляхом прийняття даного рішення.

### **5. Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту**

Цілі можуть бути досягнуті, оскільки у рішенні вказаний розрахунок мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, а також визначена мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб з урахуванням місцезнаходження, технічного стан та функціонального використання об'єкта нерухомого майна.

### **6. Очікувані результати від прийняття регуляторного акту.**

Аналіз вигод та витрат Визначення очікуваних результатів прийняття запровадженого рішення припускає наведення аналізу вигод та витрат, які виникають у фізичних осіб, на яких поширюється дія даного регуляторного акту. Даний регуляторних 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 проєкту рішення. Таблиця вигод та витрат

| Сфера впливу                                                    | Вигоди                                                                                                                                                                                                                                                                               | Витрати  |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Інтереси органів місцевого самоврядування                       | Акти законодавства Слобожанської селищної ради з питань визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Слобожанської селищної територіальної громади відповідатимуть вимогам чинного законодавства. | Відсутні |
|                                                                 | Створення позитивного іміджу влади.                                                                                                                                                                                                                                                  |          |
|                                                                 | Збільшення надходжень до бюджету.                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
| Створення позитивного іміджу влади.<br>Збільшення надходжень до | Застосовуватимуть у роботі нормативні акти Слобожанська селищна рада, які відповідатимуть                                                                                                                                                                                            | Відсутні |

|                                              |                                               |          |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------|
| бюджету.                                     | вимогам чинного законодавства.                |          |
| Інтереси органів державної податкової служби | Збільшення надходжень до бюджету громади.     |          |
| Інтереси платників податків і зборів         | Забезпечення інтересів територіальної громади | Відсутні |

Створення позитивного іміджу влади. Збільшення надходжень до бюджету. Інтереси органів державної податкової служби Застосовуватимуть у роботі нормативні акти Слобожанської селищної ради, які відповідатимуть вимогам чинного законодавства.

### **7. Строк дії регуляторного акту.**

Строк дії пропонується не обмежувати в часі.

### **8. Показники результативності регуляторного акту.**

Надходження до місцевого бюджету від сплати податку на доходи фізичних осіб.

### **9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту.**

Заходами щодо відстеження результативності регуляторного акту є:

- базове відстеження, звіт про яке додається до аналізу регуляторного впливу, проведеного на момент ухвалення регуляторного акту;
- повторне, таке, яке проводиться не пізніше ніж за три роки з дня прийняття регуляторного акту;
- періодичне відстеження.

Для здійснення відстеження результативності використовуватиметься інформація органів Державної фіскальної служби в Дніпропетровській області та фінансового відділу виконавчого комітету Слобожанської селищної ради.

Секретар селищної ради (виконкому)

Л.ЛАГОДА