



ПИРЯТИНСЬКА МІСЬКА РАДА ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

сорок восьмої сесії шостого скликання

26 червня 2015 року

№ 102

Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Пирятинської міської ради на 2016 рік

Відповідно до Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні“, керуючись постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 „Про затвердження методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб“, підпунктом 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України, наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 11.11.2014 № 307 „Про прогностичні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2015 рік“ та з метою зміцнення матеріальної і фінансової бази місцевого самоврядування, міська рада

ВИРІШИЛА :

1. Затвердити Методику визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Пирятинської міської ради на 2016 рік (додаток 1).

2. Встановити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості, при передачі 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 на території Пирятинської міської ради (додаток 2).

3. Рекомендувати Пирятинському відділенню Лубенської ОДПІ при здійсненні контролю за повнотою надходжень податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду), керуватися даним рішенням.

4. Оприлюднити рішення в засобах масової інформації.

5. Рішення ввести в дію з 01 січня 2016 року.

6. Контроль за виконанням даного рішення покласти на голову постійної комісії з питань соціально-економічного розвитку, бюджету, фінансів і цін та розвитку підприємництва Салівон О.О.

Міський голова

О.РЯБОКОНЬ

Додаток 1

до рішення сорок восьмої сесії

Пирятинської міської ради шостого скликання

від 26 червня 2015 року № 102

„Про затвердження Методики визначення

мінімальної суми орендного платежу за нерухоме

майно фізичних осіб на території Пирятинської

міської ради на 2016 рік“

Методика

визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Пирятинської міської ради на 2016 рік

1. Відповідно до цієї Методики 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 (2755-17) 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.

2. Мінімальний розмір плати за користування житловим приміщенням за договором піднайму визначається відповідно до цієї Методики з урахуванням статті 91 Житлового кодексу України.

3. У цій Методиці терміни вживаються у значенні, наведеному в Податковому кодексі України.

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

$$П = З \times Р,$$

де **П** - мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно у гривнях;
З - загальна площа орендованого нерухомого майна, у кв. метрах;
Р - мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна, що встановлюється Пирятинською міською радою, на території якої розміщене зазначене майно (далі - орган місцевого самоврядування), у гривнях.

5. Орган місцевого самоврядування визначає мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна за такою формулою:

$$Р = \frac{Р_n}{К \times 12},$$

де **Р** - мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна у гривнях;

Рн - середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості, у гривнях;

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

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

Ф – функціональне використання об'єкта нерухомого майна, який у разі його використання для провадження виробничої діяльності дорівнює **2**, іншої комерційної діяльності - **3**, некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб - **1**.

У разі застосування додаткових коефіцієнтів мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна визначаємо за формулою:

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

б. Якщо орган місцевого самоврядування не визначив мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднив її до початку звітнього 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.

Провідний спеціаліст з економічних питань

Л.М.Тараненко

Додаток 2

до рішення сорок восьмої сесії

Пирятинської міської ради шостого скликання

від 26 червня 2015 року № 102

„Про затвердження Методики визначення

мінімальної суми орендного платежу за нерухоме

майно фізичних осіб на території Пирятинської

міської ради на 2016 рік“

Розрахунок

мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Пирятинської міської ради на 2016 рік

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

$$P = P_n / (K \times 12),$$

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 (по Полтавській області – 5 723 грн., (наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 11.11.2014 № 307).

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'єкта (K) на території міської ради складає 50 років (середній).

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

$$P = 5\,723,00 / (50 \times 12) = 9,54 \text{ грн.}$$

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

$$9,53 \text{ грн.} \times 1 = 9,54 \text{ грн.} - \text{ для проживання фізичних осіб;}$$

$$9,53 \text{ грн.} \times 2 = 19,08 \text{ грн.} - \text{ використання об'єкта нерухомого майна у разі його використання для провадження виробничої діяльності;}$$

$$9,53 \text{ грн.} \times 3 = 28,62 \text{ грн.} - \text{ іншої комерційної діяльності.}$$

Провідний спеціаліст з економічних питань

Л.М.Тараненко