



ПИРЯТИНСЬКА МІСЬКА РАДА ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

дванадцятій сесії восьмого скликання

30 червня 2021 року

№ 503

Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Пирятинської міської територіальної громади

Відповідно до статті 26 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 розвитку громад на території України від 02 грудня 2019 № 287 „Про прогностичні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2020 рік“, враховуючи експертний висновок та рекомендації постійної комісії міської ради з питань планування, фінансів, бюджету, соціально-економічного розвитку, підприємництва та комунальної власності, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Методику визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Пирятинської міської територіальної громади (додається).

2. Встановити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості при передачі в оренду (суборенду), житловому наймі (піднаймі) 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 територіальної громади (додаток 1).

3. Рекомендувати Пирятинській ДПП Лубенського управління ГУ ДПС у Полтавській області при здійсненні контролю за повнотою надходжень податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду) керуватися даним рішенням.

4. Визначити, що рішення вступає в дію з 01 січня 2022 року.

5. Zobov'yazati upravlinnya ekonomiki ta agroprymysloвого розвитку

виконавчого комітету міської ради (Солдатова І.В.) оприлюднити рішення в засобах масової інформації.

6. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконкому міської ради Мельниченко М.В. та постійну комісію міської ради з питань планування, фінансів, бюджету, соціально-економічного розвитку, підприємництва та комунальної власності (Тристан О.В.).

Міський голова

Андрій СИМОНОВ

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення дванадцятої сесії
Пирятинської міської ради
восьмого скликання
30 червня 2021 року № 503

М е т о д и к а

визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Пирятинської міської територіальної громади

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 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.

1. Мінімальний розмір плати за користування житловим приміщенням за договором піднайму визначається відповідно до цієї Методики з урахуванням статті 95 Житлового кодексу України.

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

3. 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.

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

$$Рн$$

$$Р = \frac{Рн}{К \times 12},$$

$$К \times 12,$$

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 мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна визначається за формулою:

Рн

$$P = \text{-----} \times \Phi, K \times 12.$$

5. Якщо орган місцевого самоврядування не визначив мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. 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.

Секретар міської ради

Сергій ПАЗЮК

Додаток 1
до рішення дванадцятої сесії
Пирятинської міської ради
восьмого скликання
30 червня 2021 року № 503

Розрахунок
мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб
на території Пирятинської міської територіальної громади

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна при передачі в оренду (суборенду) на території Пирятинської міської територіальної громади 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 – 12 124 грн. (наказ Міністерства розвитку громад, та територій України від 02 грудня 2019 № 287).

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 Пирятинської міської територіальної громади складає 70 років.

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

$$P = 12\,124 \text{ грн.} / (70 \times 12) = 14,43 \text{ грн.}$$

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

14,43 грн x 1 = 14,43 грн - використання об'єкта нерухомого майна для некомерційної діяльності, у тому числі - для проживання фізичних осіб;

$$14,43 \text{ грн} \times 2 = 28,86 \text{ грн} - \text{для провадження виробничої діяльності;}$$

$$14,43 \text{ грн} \times 3 = 43,29 \text{ грн} - \text{для іншої комерційної діяльності.}$$

Секретар міської ради

Сергій ПАЗЮК