



**ІРПІНСЬКА МІСЬКА РАДА
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

_____ **СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ**

РІШЕННЯ № _____ - _____ - VIII

м. Ірпінь

від _____ 2021 р.

ПРОЄКТ

**Про затвердження мінімальної
місячної оренди 1 кв. м. загальної
площі нерухомого майна фізичних осіб
Ірпінської міської територіальної громади**

З метою недопущення втрат бюджету Ірпінської міської територіальної громади та забезпечення надходжень з податку на доходи фізичних осіб від здачі в оренду об'єктів нерухомого майна, 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», керуючись статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Ірпінська міська рада

В И Р І Ш И Л А :

1. Затвердити на території Ірпінської міської територіальної громади:
 - 1.1 Методику визначення мінімальної місячної суми орендного платежу 1 кв. метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, згідно додатку 1;
 - 1.2 Мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Ірпінської міської територіальної громади, згідно додатку 2.
2. Рішення набирає чинності з 01 січня 2022 року.
3. Рішення Ірпінської міської ради від 29.05.2018 року №3624-51-VII «Про затвердження мінімальної місячної оренди 1 кв.м. загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території м. Ірпінь», вважати таким, що втратило чинність з 01.01.2022 року
4. Рішення опублікувати в засобах масової інформації та на офіційному сайті Ірпінської міської ради.

5. Дане рішення направити до ГУ ДПС у Київській області для здійснення контролю за сплатою податку.
6. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну депутатську комісію з питань бюджету, фінансів, цін та ціноутворення та заступника міського голови згідно з розподілом обов'язків.

Міський голова

Олександр МАРКУШИН

Додаток 1

до рішення Ірпінської міської
ради № _____ - ____ - VIII
від _____ 2021 року

МЕТОДИКА ВИЗНАЧЕННЯ МІНІМАЛЬНОЇ МІСЯЧНОЇ СУМИ ОРЕНДНОГО ПЛАТЕЖУ ЗА 1 КВ. МЕТР ЗАГАЛЬНОЇ ПЛОЩІ НЕРУХОМОГО МАЙНА ФІЗИЧНИХ ОСІБ

1. Методика розрахунку мінімальної суми орендного платежу за 1 м² загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Ірпінської міської територіальної громади розроблена на підставі 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».

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

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

$$П = З \times Р, \text{ де}$$

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 на території Ірпінської міської територіальної громади, у гривнях.

5. **Мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна за такою формулою:**

$$Р = \frac{Рн}{К \times 12}, \text{ де}$$

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.

Визначено виходячи із затверджених показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України станом 01 січня 2021 рік наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 16.12.2020 р. № 311 (по Київській області – 13 215 грн.)

К – коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта (від 5 до 100 років), відповідно до наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.1998 року №215 «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання» визначений клас будівель по капітальності та строках їх служби.

Середній строк експлуатації третього – шостого класу 80 років. Прийняти за 80 – у разі коли відсутня документація, що визначає проектний строк експлуатації.

Таким чином, мінімальна вартість місячної оренди 1 кв.м загальної площі нерухомого майна, що надається в оренду, по Ірпінській міській територіальній громаді складає:

$$13\ 215 / (80\ \text{р.} \times 12) = 13,77\ \text{грн.}$$

В залежності від характеристики об'єкта 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.

У разі використання такого об'єкта для:

- провадження виробничої діяльності дорівнює - 2,
- іншої комерційної діяльності -3,
- некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб -1.

М – місцезнаходження об'єкта нерухомого майна, застосовується відповідно до визначених зон у таких розмірах

Зони	Коефіцієнт	Перелік вулиць
Центральна частина	2	<u>Вулиці міста Ірпінь:</u> Шевченка, Зої Алієвої, Соборна (від вул. Пушкінська до вул.Тургенєвська), Гагаріна, Паламарчука, Д. Попова, Садова (від вул. Соборної до вул. Центральної) Слов'янська, Центральна, Троїцька, пров. Нахімова, Кірічека, Східна, Троїцька, 8-го березня, Нігояна, Грибоєдова, Тургенєвська, Авіаконструктора Антонова
		Інші вулиці міста Ірпінь які не увійшли до зони центральної частини
Інші зони	1,5	Інші вулиці міста Ірпінь які не увійшли до зони центральної частини
	1,0	<u>Вулиці с.Михайлівка-Рубежівка, с.Забуччя, с.Козинці, с.Діброва</u>

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

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

Для зручного застосування додаткових коефіцієнтів для визначення мінімальної місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна використовувати додаток 2 затвердженого рішенням Ірпінської міської ради «Про затвердження мінімальної місячної оренди 1 кв. м. загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Ірпінської міської територіальної громади».

6. Орендна плата встановлюється орендодавцями та сплачується орендарями відповідно до умов договорів оренди.

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, мінімальну суму орендного платежу за повний чи неповний місяць такої оренди.

Міський голова

Олександр МАРКУШИН

Додаток 2
до рішення Ірпінської міської
ради № _____ - ____ -VIII
від _____ 2021 року

Мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі
нерухомого майна фізичних осіб на території Ірпінської міської
територіальної громади

№ п/п	Місце знаходження об'єкта нерухомого майна	Коефіцієнт	Вид функціонального використання об'єкта нерухомого майна	Мінімальна сума, грн./кв. м
1	Центральна частина	2,0	Провадження виробничої діяльності (коефіцієнт 2)	55,08
			Інша комерційна діяльність (коефіцієнт 3)	82,62
			Некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб (коефіцієнт 1)	27,54
2	Інші зони	1,5	Провадження виробничої діяльності (коефіцієнт 2)	41,31
			Інша комерційна діяльність (коефіцієнт 3)	61,97
			Некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб (коефіцієнт 1)	20,65
		1,0	Провадження виробничої діяльності (коефіцієнт 2)	27,54
			Інша комерційна діяльність (коефіцієнт 3)	41,31
			Некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб (коефіцієнт 1)	13,77

Міський голова

Олександр МАРКУШИН

