



**СТЕЦЬКІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА  
СУМСЬКОГО РАЙОНУ СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**18 сесія 7 скликання**

**Р І Ш Е Н Н Я**

**Від 29 червня 2017 р.  
Село Стецьківка**

**Про встановлення мінімальної вартості  
місячної орендної плати 1 кв.м. загальної  
площі нерухомого майна фізичних осіб на 2018 рік**

Відповідно до статті 170 Податкового Кодексу України, Постанови КМУ № 1253 від 29.12.2010 року «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», Наказу Міністерства регіонального розвитку та будівництва України № 102 від 03.05.2017 року «Про прогнозі середньорічні показники вартості спорудження житла за регіонами України на 2017 рік», керуючись ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» сільська рад

**В И Р І Ш И Л А:**

1. Визначити мінімальний розмір місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна на території Стецьківської сільської ради:
  - 16,00 грн. – для некомерційної діяльності, в тому числі для проживання фізичних осіб;
  - 32,00 грн. – для виробничої діяльності;
  - 49,00 грн. – для комерційної діяльності
2. Затвердити Методику визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб згідно додатку 1.
3. Затвердити розрахунок мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Стецьківської сільської ради згідно додатку 2.
4. Оприлюднити проект даного рішення в газеті «Стецьківський кур'єр»
5. Рішення набирає чинності з 1 січня 2018 року
6. Контроль за виконання даного рішення покласти на постійну комісію з питань планування бюджету та фінансів.

**Сільський голова**

**І.М.Верніченко**

*І.М.Верніченко*  
*З сільською радою*  
*с. Стецьківка 29 червня 2017 р.*

## МЕТОДИКА

### визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб

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 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.

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

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.м. загальної площі нерухомого майна з урахуванням майна за такою формулою :

$$П = 3 \times Р$$

Де П - мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно у гривнях;

3 - загальна площа орендного майна у кв. метрах;

Р – мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна з урахуванням його функціональних та додаткових показників у гривнях

Визначається

$$Р = \frac{Р_n}{К \times 12} \times М \times \Phi \times Т$$

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

Р<sub>н</sub> – середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється у гривнях, залежно від вартості будівництва;

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

М - місцезнаходження об'єкта нерухомого майна. У разі розміщення такого об'єкта у центральній зоні населеного пункту зазначений коефіцієнт дорівнює – 2, близько від центру – 1,5, далеко від центру – 1;

Φ – 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 ;

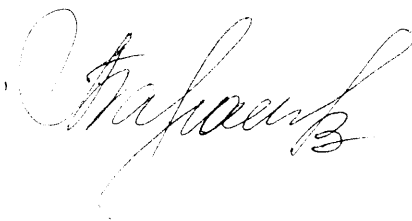
Т – інші якісні характеристики об'єкта (висота житлового приміщення, внутрішнє оснащення, технічний стан тощо).

У разі застосування додаткових коефіцієнтів мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна визначається за такою формулою:

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

4. Якщо сільська рада не визначила мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднила її до початку звітного податкового року у спосіб найбільш доступний для жителів територіальної громади, об'єкт обкладання 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 сільської ради



Л.В.Тарашевська

## РОЗРАХУНОК

### мінімального розміру місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Стецьківської сільської ради

Мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно визначається виходячи з мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна. Мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна, що надається в оренду, розраховується відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» за такою формулою:

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

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;

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

$\Phi$  — вид функціонального використання об'єкта нерухомого майна.

У відповідності до наказу Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 03.05.2017 року № 102 «Про прогностні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2017 рік» опосередкована вартість нового житла у розрахунку на 1 кв. метр по Сумській області складає 9719,00 грн.

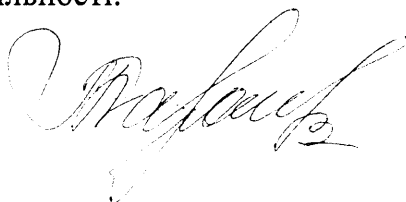
Середній проектний строк експлуатації об'єктів нерухомого майна по Стецьківській сільській раді складає 50 років.

У разі використання такого об'єкта для провадження виробничої діяльності застосовується коефіцієнт — 2, іншої комерційної діяльності — 3, некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб — 1.

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, розрахована згідно з зазначеною формулою, округлена до найближчої 1 гривні, для села Стецьківка складає:

- 16,00 грн. — для некомерційної діяльності, в тому числі для проживання фізичних осіб;
- 32,00 грн. — для виробничої діяльності;
- 49,00 грн. — для комерційної діяльності.

Секретар сільської ради



Л.В.Тарашевська