

ПРОЄКТ РІШЕННЯ  
УКРАЇНА  
СТАРΟΣАЛТІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА  
ЧУГУЇВСЬКОГО (Вовчанського) РАЙОНУ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ  
\_\_\_\_\_ СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ  
РІШЕННЯ № \_\_\_\_\_

**Про встановлення мінімальної вартості  
Місячної орендної плати 1 кв.м. загальної площі  
Нерухомого майна фізичних осіб на 2022 рік**

Відповідно до ст. 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 розвитку громад та територій України «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України №119 від 20.05.2021 року, керуючись ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» селищна рада ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Методику визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Старосалтівської селищної ради (Додаток 1).

2. Затвердити розрахунок мінімальної вартості місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Старосалтівської селищної ради (Додаток 2).

3. Визначити базовий мінімальний розмір місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб:

- нерухоме майно відмінне від земельної ділянки на території Старосалтівської селищної ради 20,493 грн./1 кв.м.;

- земельні ділянки на території Старосалтівської селищної ради 0,042417 грн./1 кв.м. (або 414,17 грн./1га).

4. Рішення набирає чинності з 01 січня 2022 року.

5. Контроль за виконанням даного рішення покласти **на постійні комісії** селищної ради.

Старосалтівський селищний голова

Е.П.Коновалов

### Методика

визначення мінімальної вартості місячної орендної плати 1 кв.м. загальної площі  
нерухомого майна фізичних осіб на території Старосалтівської селищної ради

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 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. метра загальної площі нерухомого майна за такою формулою:

$$П = 3 \times Р,$$

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 з урахуванням його місцезнаходження, інших функціональних та якісних показників, що встановлюється Старосалтівською Селищною радою, на території якої розміщене зазначене майно (далі - орган місцевого самоврядування), у гривнях.

4. Старосалтівська селищна рада визначає мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі:

а) нерухомого майна відмінного від земельної ділянки 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;

Р<sub>н</sub> - 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).

б) земельна ділянка ділянки за такою формулою:

$$Р = \frac{Р_z}{К_z \times 12},$$

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

Рз - середня вартість 1 кв. метра в середньому по Харківській області рілля 3,2237 грн

Кз - коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає сівозміні 8 років (в середньому).

5. Старосалтівська селищна рада застосовує під час визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна такі додаткові коефіцієнти:

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

Ф - 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 мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна:

а) відмінної від земельної ділянки визначати за такою формулою:

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

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

б) земельні ділянки визначати за такою формулою:

$$P = \frac{P_z}{K_z \times 12} \times M \times \Phi \times T,$$

При цьому формула, зазначена в пункті 4 цієї Методики, не застосовується.

6. 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 Старосалтівської селищної ради

Курсачова Г.С.

## РОЗРАХУНОК

мінімальної вартості орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб  
на території  
Старосалтівської селищної ради на 2022 рік

1. Мінімальна базова вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого не рухомого майна відмінного від земельної ділянки при передачі в оренду (суборенду) на території Старосалтівської селищної ради розраховується за такою формулою

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

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 Харківській області – 14755 грн (згідно наказу міністерства розвитку громад та територій України №119 від 20.05.2021р.),

K – коефіцієнт окупності об'єкта (від 5 до 100років).

Коефіцієнт окупності об'єкта (K) на території Старосалтівської селищної ради складає 60 років (середній). Таким чином мінімальна вартість місячної орендної плати одного квадратного метра загальної площі нерухомості відмінної від земельної ділянки при передачі в оренду (суборенду) на території Старосалтівської селищної ради складає:

$$P=14755/ (60 \times 12) = 20,493 \text{ грн.}$$

2. Мінімальна базова вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна земельної ділянки при передачі в оренду (суборенду) на території Старосалтівської селищної ради розраховується за такою формулою

$$P = \frac{P_z}{K_z \times 12},$$

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

$P_z$  - середня вартість 1 кв. метра в середньому по Харківській області рілля 3,2237 грн

$K_z$  - коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає сівозміні 8 років (в середньому). Таким чином мінімальна вартість місячної орендної плати одного квадратного метра загальної площі

нерухомості земельна ділянка при передачі в оренду (суборенду) на території Старосалтівської селищної ради складає:

$$P = 3,2237 / (8 \times 12) = 0,042417 \text{ грн}$$

3. Для розрахунку мінімальної вартості місячної орендної плати одного квадратного метра загальної площі нерухомості при передачі в оренду (суборенду) на території Старосалтівської селищної ради застосовуються такі додаткові коефіцієнти:

№ з/п	Населений пункт	Центральна, курортна (рекреаційна), історична або заповідна зона - 2; інші – 1.	Для некомерційної діяльності та для проживання фізичних осіб	Для виробничої діяльності	Для іншої комерційної діяльності
	Старий Салтів	2	1	2	3
	Березники	1	1	2	3
	Металівка	2	1	2	3
	Зарічне	2	1	2	3
	Гонтарівка	1	1	2	3
	Дідівка	1	1	2	3
	Паськівка	1	1	2	3
	Радькове	1	1	2	3
	Середівка	1	1	2	3
	Томахівка	1	1	2	3
	Широке	1	1	2	3
	Вишневе	1	1	2	3
	Кирилівка	1	1	2	3
	Москалівка	1	1	2	3
	Погоріле	1	1	2	3
	Молодова	2	1	2	3
	Хотімля	2	1	2	3
	Перківка	1	1	2	3
	Шестакове	1	1	2	3
	Федорівка	1	1	2	3

4. Розрахунок вартості місячної орендної плати одного квадратного метра загальної площі нерухомості при передачі в оренду (суборенду) на території Старосалтівської селищної ради проводиться виходячи з базової мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна (пункти 1 та 2 даного Розрахунку) в залежності від місця розташування та призначення об'єкта оренди шляхом множення на коефіцієнти згідно пункту 3 даного Розрахунку.

Секретар Старосалтівської селищної ради

Курсачова Г.С.