



УКРАЇНА
ГОРОДНЯНСЬКА МІСЬКА РАДА

РІШЕННЯ

(десята сесія восьмого скликання)

від 02 грудня 2021 року

м.Городня

Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Городнянської міської ради у 2022 році

Керуючись статтею 25 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, відповідно до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України та пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року № 1253 “Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб” та наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 10.09.2021 № 230 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України», Городнянська міська рада **вирішила:**

1. Встановити мінімальну вартість місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна на території Городнянської міської ради у 2022 році на рівні 12,12 гривень.

2. До мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна по Городнянській міській раді застосовувати такі додаткові коефіцієнти:

2.1. Коефіцієнт місцезнаходження об’єкта нерухомого майна. У разі знаходження такого об’єкта у центральній зоні зазначений коефіцієнт дорівнює 2, у середній зоні – 1,5, у периферійній зоні – 1.

Межі зон визначені у додатку до цього рішення.

2.2. Коефіцієнт 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.

3. Це рішення набирає чинності з 01 січня 2022 року.

4. Встановити, що рішення першої сесії Городнянської міської ради восьмого скликання від 10.12.2020 р. “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб” втрачає чинність з 01 січня 2022 року.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань бюджету, планування, фінансів, соціально-економічного розвитку, законності та правопорядку.

Міський голова

Андрій БОГДАН

Додаток
до рішення першої сесії Городнянської
міської ради восьмого скликання від
02.12.2021 р “Про встановлення мінімальної
вартості місячної оренди 1 (одного)
квадратного метра загальної площі
нерухомого майна на території
Городнянської міської ради у 2022 році”

**Межі зон місцезнаходження об’єктів нерухомого майна на території
Городнянської міської ради**

ЦЕНТРАЛЬНА ЗОНА: вул. Незалежності (від р. Чибриж) до вул.
Жижкуна – вул. Волковича (до р. Чибриж)

СЕРЕДНЯ ЗОНА : вул. Волковича (від р. Чибриж) – вул. Шевченка;
вул. ім.Івана Дудка– вул. Чкалова – вул. Заводська; вул. Армійська – вул.
Чернігівська; вул. Максимівська – вул. Василівська – вул. Троїцька, вул.
Ім..Петра Пиниці – вул. Волковича

ПЕРИФЕРІЙНА ЗОНА: інші території міської ради

Секретар міської ради

Світлана БІЛЬСЬКА

Пояснювальна записка

до рішення міської ради від 02 грудня 2021 року
«Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного)
квадратного метра загальної площі нерухомого майна
на території Городнянської міської ради у 2022 році»

Розрахунок мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб визначається за методикою, що затверджується Кабінетом Міністрів України, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості з урахуванням місця її розташування, інших функціональних та якісних показників, що встановлюються органом місцевого самоврядування села, селища, міста, на території яких вона розташована, та оприлюднюється у спосіб, найбільш доступний для жителів такої територіальної громади.

Якщо мінімальну вартість не встановлено чи не оприлюднено до початку звітного (податкового) року, об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеного в договорі оренди».

Відповідно до Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, що затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 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 даного розрахунку з урахуванням статті 95 Житлового кодексу Української РСР.

Мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно визначається виходячи з мінімальної вартості місячної оренди 1 м² загальної площі нерухомого майна за такою формулою:

$$П = З * Р, \text{ де}$$

П – мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно у гривнях;

З – загальна площа орендованого нерухомого майна у м²;

Р – мінімальна вартість місячної оренди 1 м² загальної площі нерухомого майна, розташованого на території Городнянської міської територіальної громади, з урахуванням його місцезнаходження, інших функціональних та якісних показників, у гривнях.

Мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна на території Городнянської міської ради визначається за такою формулою:

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

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 Городнянській міській раді на 2022 рік середньорічна опосередкована вартість спорудження житла 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна визначена на рівні показника по Чернігівській області згідно з наказом Міністерства розвитку громад та територій України № 230 від 10 вересня 2021 року "Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України " та складає 14 548 грн. за 1 кв. м.

K – коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку його експлуатації (відповідно до Наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.1998р.№215 "Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання") по Городнянській міській раді становить 100 років.

M – місцезнаходження об'єкта нерухомого майна, який у разі його розміщення у центральній зоні міста дорівнює - 2, середній зоні – 1,5, переферійній зоні – 1;

Φ - функціональне використання об'єкта нерухомого майна. У разі використання такого для провадження виробничої діяльності дорівнює 2, іншої комерційної діяльності – 3; некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб – 1;

T - інші якісні характеристики об'єкта (поверхове розташування):

- I поверх = 1,0;
- II поверх та підвальні приміщення = 0,75;
- III поверх та вищі поверхи = 0,5;

Начальник фінансового відділу

Наталя СЕРДЮК