Додаток 2

до рішення сесії

Вербської сільської ради

від 04 лютого 2022 №729

**Методика**

**визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна на територіі  Вербської сільської ради Дубенського району Рівненської області**

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 не повний місяць такої оренди.
2. Мінімальний розмір плати за користування житловим приміщенням за договором піднайму визначається відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року №1253 „Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб”, Наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 16.12.2021р. № 337 « Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за Регіонами України станом на 01 жовтня 2021 року».

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

1. 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= Зх 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  Вербською сільською радою Дубенського району Рівненської області, на території якої розміщене зазначене майно ( далі – орган місцевого самоврядування), у гривнях.
2. Орган місцевого самоврядування визначає мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна за такою формулою:

Рн

Р= ———,

Кх12

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 Відповідно до наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.98 №215 „Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання” визначений клас будівель по капітальності та термін їх служби. Середній термін експлуатації будинків четвертого-шостого класу  - 75 років.

В залежності від характеристики об’єкту оренди під час визначення мінімальної  вартості місячної оренди 1 кв. метра 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 мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна визначається за формулою:

Рн

Р= ——— х Ф,

Кх12

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

**Сільський голова Каміла КОТВІНСЬКА**