



БОРЩАГІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
Бучанського району Київської області

26 сесія VIII скликання

РІШЕННЯ

18 липня 2025 року

№ ___ -26- VIII

с. Петропавлівська Борщагівка

Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Борщагівської сільської територіальної громади

Відповідно ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», керуючись п.п. 170.1.2 п. 170.1 ст. 170 Податкового кодексу України, Постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 №1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 28.04.2025 №733 «Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розрахованих станом на 01 квітня 2025 року)», наказом Міністерства економіки України від 16.05.2023 року №3573 «Про затвердження національного класифікатора НК 018:2023 та скасування національного класифікатора ДК 018:2000», з метою недопущення втрат бюджету та забезпечення надходжень з податку на доходи фізичних осіб від здачі в оренду об'єктів нерухомого майна, Борщагівська сільська рада,-

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Методику визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Борщагівської сільської територіальної громади (додаток 1).

2. Встановити мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб (включаючи земельну ділянку, на якій розміщується нерухоме майно, присадибну ділянку), крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю на території Борщагівської сільської територіальної громади (додаток 2).

3. Рекомендувати державній податковій службі при здійсненні контролю за повнотою надходжень податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомості в оренду (суборенду) керуватися даним рішенням.

4. Оприлюднити рішення на офіційному веб-сайті Борщагівської сільської ради.

5. Рішення набирає чинності з 01.01.2026 року.

6. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань бюджету та капітального будівництва.

Сільський голова

Олесь КУДРИК

Підготували:

_____ Н. Краснощоківа

_____ В. Вакулєнко

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 (2755-17) 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.

2. Мінімальний розмір плати за користування житловим приміщенням за договором піднайму визначається відповідно до цієї Методики з урахуванням статті 91 Житлового кодексу Української РСР.

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

$$П = З \times Р,$$

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 Борщагівською сільською радою, на території якої розміщене зазначене майно (далі - орган місцевого самоврядування), у гривнях.

5. Орган місцевого самоврядування визначає мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна за такою формулою:

Р_н

$$Р = \text{-----},$$

К x 12

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 (від 5 до 100 років).

В залежності від характеристики об'єкту 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, 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 мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна визначається за формулою:

Рн

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

К x 12

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.

Сільський голова

Олесь КУДРИК

Розрахунок

мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Борщагівської сільської територіальної громади

Мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб (включаючи земельну ділянку, на якій розміщується нерухоме майно, присадибну ділянку), крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю при передачі його в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм) на території громади розраховується 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 у гривнях, залежно від вартості будівництва та уточнюється щороку;

K – 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 № 215 середній строк експлуатації будівель відносяться до III та IV класу та дорівнює 100 років.

По Борщагівській сільській територіальній громаді прогнозна середньорічна опосередкована вартість спорудження житла 1 кв. метра загальної площі квартир будинку визначено на рівні показника по Київській області згідно з наказом Міністерства розвитку громад на територій України від 28.04.2025 №733 «Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розрахованих станом на 01 квітня 2025 року)» та становить **24 654** грн.

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.

У залежності від виду функціонального використання об'єкта нерухомого майна (коефіцієнт Ф) мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна складає:

для некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб – 20,55 грн.

$$P = 24\ 654 / (100 \times 12) \times 1;$$

для провадження виробничої діяльності - 41,09 грн.

$$P = 24\ 654 / (100 \times 12) \times 2;$$

для іншої комерційної діяльності – 61,65 грн.

$$P = 24\ 654 / (100 \times 12) \times 3;$$

Сільський голова

Олесь КУДРИК