



КРОПИВНИЦЬКА МІСЬКА РАДА

Р І Ш Е Н Н Я

ДЕВ'ЯТА СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

від « _____ » _____ 2024 року

№ _____

**Про встановлення мінімальної
вартості місячної оренди 1 кв. м
загальної площі нерухомого
майна фізичних осіб**

Керуючись статтями 140, 146 Конституції України, статтею 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", відповідно до статті 170 Податкового кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року № 1253 "Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб", наказу Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 23 жовтня 2024 року № 1168 "Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 жовтня 2024 року)", наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30 вересня 1998 року № 215 "Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання" Кропивницька міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Встановити на території Кропивницької міської територіальної громади мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна (включаючи земельну ділянку, на якій розміщується нерухоме майно, присадибну ділянку) фізичних осіб на рівні:

- 1) 22,93 грн - для некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб;
- 2) 45,86 грн - для провадження виробничої діяльності;
- 3) 68,79 грн - для іншої комерційної діяльності.

2. Рекомендувати Головному управлінню Державної податкової служби у Кіровоградській області при здійсненні контролю за повнотою надходжень податку на доходи фізичних осіб (включаючи земельну ділянку, на якій розміщується нерухоме майно, присадибну ділянку), при передачі нерухомого майна в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм) на території Кропивницької міської територіальної громади керуватись цим рішенням.

3. Рішення набуває чинності з 01 січня 2025 року.

4. Визнати такими, що втратили чинність, пункти 1, 2 рішення Кропивницької міської ради від 19 грудня 2023 року № 1798 "Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб" з 01 січня 2025 року.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійні комісії міської ради з питань економічного розвитку, промисловості, підприємництва, інвестицій та регуляторної політики, з питань бюджету та податкової політики, заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради М.Бежана.

Секретар міської ради

Олег КОЛЮКА

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Кропивницької міської ради "Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб"

1. Посилання на законодавство

Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" (ст. 26), Податковий кодекс України (ст. 170), постанова Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року № 1253 "Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб", наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 23 жовтня 2024 року № 1168 "Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розрахованих станом на 01 жовтня 2024 року)".

2. Обставини необхідності розробки проєкту рішення

Необхідністю прийняття рішення є:

виконання повноважень органом місцевого самоврядування, визначених ст.170 Податкового кодексу України, щодо встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості;

визначення мінімальної місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб Кропивницької міської територіальної громади з урахуванням зростання прогнозованої середньорічної опосередкованої вартості спорудження 1 (одного) квадратного метра житла у Кіровоградській області (19 263 грн/м²);

наповнення бюджету громади.

Розрахунок мінімальної вартості 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 в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм), на території Кропивницької міської територіальної громади, визначена методикою, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року №1253.

Під час розрахунку враховується:

середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості (визначається щороку) (розрахована станом на 01 жовтня 2024 року – **19 263 грн** по Кіровоградській області, наказ Міністерства розвитку громад територій та інфраструктури України від 23 жовтня 2024 року № 1168);

коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проєктному строку експлуатації такого об'єкта (середній по громаді - 70 років, який визначено відповідно до затвердженого Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання (наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30 вересня 1998 року № 215);

коефіцієнт виду функціонального використання об'єкта нерухомого майна (1, 2 та 3).

У залежності від виду функціонального використання об'єкта нерухомого майна і розраховується мінімальна вартість місячної оренди 1 кв.м загальної площі нерухомого майна.

Мінімальний розмір такої місячної оренди 1 кв. м для некомерційної діяльності, у т.ч. для проживання фізичних осіб, розраховується з урахуванням коефіцієнта "1" і становитиме:

$(19\ 263\ \text{грн} \times 1) : 840^* = 22,93\ \text{грн}$ (у попередньому рішенні було – 21,44 грн).

* 70 років x 12 міс.= 840

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року № 1253 застосовуються також коефіцієнти:

"2" – для впровадження виробничої діяльності, розмір орендної плати складатиме $22,93 \times 2 = 45,86\ \text{грн}$ (було 42,88 грн):

"3" - для іншої комерційної діяльності, розмір оренди складатиме $22,93 \times 3 = 68,79\ \text{грн}$ (було 64,32 грн).

3. Ціль прийняття проєкту рішення

1. Проведення нарахування (сплати) податку на доходи фізичних осіб від надання майна в лізинг, оренду або суборенду (строкове володіння та/або користування).

2. Зміцнення фінансової основи місцевого самоврядування шляхом збільшення бюджетних надходжень від податкових агентів.

4. Результати розгляду на постійних комісіях та виконавчим комітетом.

Проєкт рішення буде розглянуто на 2 постійних комісіях міської ради:

з питань економічного розвитку, промисловості, підприємництва, інвестицій та регуляторної політики;

з питань бюджету та податкової політики.

Проєкт рішення внесено на розгляд Виконавчого комітету Кропивницької міської ради (реєстраційний № _____ від _____ листопада 2024 року).

5. Фінансово-економічне обґрунтування проєкту рішення

Дане питання не потребує додаткових матеріальних і фінансових витрат з міського бюджету.
