

Проект методики розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Тячівської територіальної громади

1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1 Ця Методика розроблена відповідно до вимог законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оренду державного та комунального майна" та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна».

1.2 Методика встановлює порядок розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Тячівської міської територіальної громади (далі - об'єкти оренди), у визначених Законом випадках.

Дія Методики не поширюється на єдині майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць). Розрахунок орендної плати за оренду єдиних майнових комплексів здійснюється на підставі «Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» затвердженої Кабінетом Міністрів України.

1.3 На визначену згідно з Методикою орендну плату нараховується податок на додану вартість у порядку, встановленому чинним законодавством України.

Розмір орендної плати, яку повинен сплачувати орендар за об'єкт оренди, порядок внесення і терміни внесення орендарем орендної плати за об'єкт оренди, порядок внесення змін до договору оренди в частині зміни розміру орендної плати, а також відповідальність орендаря за порушення термінів сплати орендної плати обумовлюються в договорі оренди.

1.4 До орендної плати не включаються оплата окремих послуг, які згідно з умовами договору оренди надає або зобов'язується надавати орендодавець або балансоутримувач за окрему плату.

1.5 Орендна плата відповідно до цієї Методики визначається на підставі застосування орендних ставок, які затверджуються рішенням міської ради, у відсотковому відношенні до ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до статті 8 Закону (крім оренди майна суб'єктами, зазначеними у пункті 2.10 цієї Методики).

1.6 Корегування орендної плати на індекс інфляції здійснюється щомісячно.

2. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

2.1 Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:

- 1) визначається розмір річної орендної плати за об'єкт оренди;
- 2) на основі визначеного розміру річної орендної плати встановлюється

розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати - місяць, на дату якого складено звіт про ринкову вартість об'єкта, яка фіксується у договорі оренди;

3) з урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди з врахуванням подовженої орендної плати;

4) у разі коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

2.2. Затверджений цією Методикою розрахунок орендної плати застосовується у випадках, визначених Законом, а саме:

- у разі передачі нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна в оренду вперше без проведення аукціону;

- у разі продовження без проведення аукціону договорів оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, укладених без проведення аукціону або конкурсу;

- у разі визначення стартової орендної плати на першому електронному аукціоні з передачі в оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів) та у разі визначення стартової орендної плати на електронному аукціоні щодо продовження договору оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів).

2.3. Розмір орендної плати за транспортні засоби визначається в порядку передбаченому для розрахунку орендної плати за нерухоме майно згідно з Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483.

2.4. У випадку коли розмір орендної плати розрахований за цією Методикою є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується, то орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

2.5. Розмір річної орендної плати за оренду об'єкта оренди (крім оренди нерухомого майна юридичними особами, зазначеними в пункті 2.10 цієї Методики) визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \frac{\text{Вп} \times \text{Сор.}}{100}$$

де **Опл** – річна орендна плата, **Вп** - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки грн.; **Сор** - орендна ставка, визначена згідно з Додатком № 1.

2.6. Розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого майна визначається за формулою:

$$\text{Опл. міс.} = \frac{\text{Опл} \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім.}}{12}$$

де **Опл** - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень; **Ід.о.** - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати; **Ім** - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

2.7. Розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом корегування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяцем до останнього числа першого місяця оренди.

2.8. Місячний розмір орендної плати за кожний наступний місяць оренди визначається шляхом корегування розміру місячної орендної плати за попередній місяць оренди на індекс інфляції за поточний місяць оренди.

2.9. Розмір подової та погодинної орендної плати визначається за формулами:

$$\text{Опл.доб} = \frac{\text{Опл.міс} \times 52 \times \text{К дн.}}{365}$$

де **Опл.доб** - подовий розмір орендної плати, грн.;

Опл.міс. - місячний розмір орендної плати, грн.;

52- кількість тижнів в році;

365 - кількість днів в році;

К дн – кількість діб у тижні буде використовуватися об'єкт;

$$\text{Опл.год.} = \frac{\text{Опл.доб.} \times \text{Кгод.}}{24}$$

де **Опл.год.** - погодинний розмір орендної плати, грн.;

Опл.доб - подовий розмір орендної плати, грн.;

К_г - кількість годин в добі, протягом яких буде використовуватись об'єкт оренди;

24 - кількість годин в добі.

2.10. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна 1 гривня встановлюється таким орендарям:

- органам місцевого самоврядування, іншим установам і організаціям, засновником яких є Тячівська міська рада;
- установам і організаціям у сфері охорони здоров'я, освіти, культури, спорту, музеям, засновником яких є Тячівська міська рада.
- Пенсійному фонду України та його територіальним органам;
- Фонду соціального страхування, робочим органам його виконавчої дирекції та їх відділенням;
- Державній службі зайнятості, регіональним та базовим центрам зайнятості;
- Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;

- комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів;
- редакціям державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами.

Орендна плата в розмірі, встановленому згідно з абзацом десятим цього пункту, не застосовується в разі оренди нерухомого майна для розміщення засобів масової інформації:

- рекламного та еротичного характеру;
- заснованих в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства;
- в яких понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали зарубіжних засобів масової інформації;
- заснованих за участю юридичних або фізичних осіб, до сфери діяльності яких належить виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення.

Індексація орендної плати, визначеної в розмірі 1 гривня в рік, проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції.

2.11. Розмір річної орендної плати в разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється на рівні **15** відсотків від вартості об'єкта оренди, з урахуванням вимог статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

У разі якщо інше окреме індивідуально визначене майно передається в оренду за результатами проведення аукціону, орендна плата, розрахована відповідно до цього пункту Методики, застосовується як стартова на першому аукціоні.

3. ПОРЯДОК ОПЛАТИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ТА ЇЇ ПЕРЕГЛЯДУ

3.1. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

3.2. Платіжні документи на перерахування до бюджету або орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

3.4. Кошти орендної плати зараховуються до доходів місцевого бюджету.

3.5. Суми орендної плати, зайво перераховані до бюджету або орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

3.6. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна.

Орендна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем.

Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендної плати за майно, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

Різниця між нарахованою платою за перший місяць суборенди та тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем і перераховується орендарем до місцевого бюджету.

Різниця між нарахованою платою за кожний наступний місяць суборенди і тією її частиною, що отримує орендар, визначається шляхом коригування різниці за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Контроль за перерахуванням зазначеної різниці до місцевого бюджету здійснюється орендодавцем.

3.7. Орендодавець, або уповноважений ним орган може прийняти рішення про тимчасове звільнення від сплати орендної плати, або її зменшення, в наступних випадках:

- пошкодження майна внаслідок стихійного лиха, умисних чи неумисних дій сторонніх осіб, інших форс мажорних, незалежних від орендаря обставин, що унеможлиблює використання орендованого майна за призначенням, вказаним у договорі оренди;
- введення в дію органами державної влади, місцевого самоврядування регуляторних актів, які призупиняють діяльність певних суб'єктів господарювання, у тому числі орендарів;
- виникнення надзвичайної ситуації на об'єкті, що забезпечує функціонування об'єкт оренди, і призводить до неможливості повноцінного функціонування об'єкта оренди;
- проведення робіт по ремонту основних засобів об'єкта оренди, що не дає можливості повноцінної його експлуатації, а умови що ці обставини діють протягом місяця і більше.

Рішення про тимчасове звільнення від орендної плати приймається виконавчим комітетом Тячівської міської ради за результатами розгляду письмової заяви орендаря.

Розрахунок орендної плати проводиться – відділом комунального майна, оформляється окремим документом та затверджується рішенням виконавчого комітету Тячівської міської ради по кожному об'єкту оренди.

3.8. У разі настання істотних змін обставин, що впливають на економічний ефект використання комунального майна, призводять до суттєвого зменшення надходжень до бюджету власник майна- Тячівська міська рада приймає вмотивоване рішення про внесення змін у договір оренди протягом строку його дії, щодо перегляду орендної плати в бік її збільшення.

Істотними змінами можуть бути:

- проведення орендодавцем капітальних витрат на ремонт, модернізацію об'єкта, що збільшує його оціночну вартість;
- проведення орендодавцем капітальних витрат по усуненню наслідків надзвичайної події, яка призвела до пошкодження об'єкта оренди;
- зміни розміру податків, цін, зборів, тарифів, і які підвищують витрати місцевого бюджету на утримання об'єкта оренди.

Розрахунок нової орендної плати проводиться відділом комунального майна Тячівської міської ради. Зміни вносяться шляхом підписання додаткової угоди між сторонами які уклали договір оренди. Про намір внесення змін орендодавець протягом 5 днів з дня прийняття такого рішення інформує орендаря направивши йому копію рішення та проект Додаткової угоди. Орендодавець протягом 30 днів розглядає пропозицію орендодавця та приймає рішення про погодження її або відмову у погодженні. У разі погодження підписує, а при відмові від підписання він буде попереджений про припинення дії договору оренди.

3.9.

У випадку змін, які відбулися в законодавстві під час дії цієї Методики, її норми застосовуються в частині, яка не суперечить чинному законодавству України.

3.10. Якщо у процесі розрахунку орендної плати постануть не врегульовані даною методикою питання слід керуватися Постановою КМ України від 4 жовтня 1995 року № 786 та іншими нормативними документами.

Додаток
до
Методики
розрахунку орендної
плати за майно
комунальної власності
Тячівської міської
територіальної громади

**Орендні ставки за використання нерухомого майна, що перебуває
у комунальній власності Тячівської міської територіальної громади**

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, відсотків
1. Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100
2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	45
3. Розміщення:	40
фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів	
ресторанів з нічним режимом роботи	
торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	
офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету	
4. Розміщення:	30
виробників реклами	
салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів	
торговельних об'єктів з продажу автомобілів	
зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	
5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної	25

діяльності	
6. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22
7. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
8. Розміщення:	20
клірингових установ	
майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів	
майстерень з ремонту ювелірних виробів	
ресторанів	
приватних закладів охорони здоров'я	
суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	
розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	
редакцій засобів масової інформації:	
- рекламного та еротичного характеру	
- тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства	
- тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації	
- тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення	
9. Розміщення:	18
крамниць-складів, магазинів-складів	

турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків	
торговельних об'єктів з продажу:	
- непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів	
- промислових товарів, що були у використанні	
- автотоварів	
- відео- та аудіопродукції	
офісних приміщень, крім офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету	
антен	
технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету	
10. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	17
11. Розміщення:	15
суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей	
бірж, що мають статус неприбуткових організацій	
кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини	
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль	
складів	
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів	
12. Розміщення:	13

закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях	
суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин	
13. Розміщення:	12
суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба)	
стоянок для автомобілів	
14. Розміщення:	10
комп'ютерних клубів та інтернет-кафе	
ветеринарних аптек	
рибних господарств	
приватних закладів освіти	
шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів	
торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами	
суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи	
видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами	
редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 2.10 Методики та пункті 8 цього додатка	
суб'єктів кінематографії, основною діяльністю яких є кіновиробництво або технічне забезпечення і обслуговування кіновиробництва за умови, що вони внесені до Державного реєстру виробників, розповсюджувачів і демонстраторів фільмів	
інформаційних агентств	
15. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10

16. Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9
17. Розміщення:	8
кафе, барів, закусточних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
аптек, що реалізують готові ліки	
торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	
18. Розміщення:	7
торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів;	
ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	
19. Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7
20. Розміщення:	6
їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи	
об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку	
суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень	
торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для закладів освіти	
21. Розміщення:	5
державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів	
оздоровчих закладів для дітей та молоді	

санаторно-курортних закладів для дітей	
державних закладів освіти, що частково фінансуються з державного бюджету, та закладів освіти, що фінансуються з місцевого бюджету	
торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою	
відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги	
суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення	
суб'єктів господарювання, утворених за участю профспілок, які надають послуги культурно-освітньої, оздоровчої та іншої соціальної спрямованості	
22. Розміщення:	4
їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у закладах освіти та військових частинах	
громадських вбиралень	
камер схову	
видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	
23. Розміщення:	3
аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами	
суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги	
органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом)	
науково-дослідних установ, крім бюджетних	
24. Розміщення:	2
аптек, які обслуговують пільгові категорії населення	
організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами	

бібліотек, архівів, музеїв, крім музеїв, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів	
дитячих молочних кухонь	
торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян	
25. Розміщення:	1
закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та осіб з інвалідністю	
державних та комунальних закладів позашкільної освіти (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та закладів дошкільної освіти	
закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді	
26. Розміщення транспортних підприємств з:	
перевезення пасажирів	15
перевезення вантажів	18
27. Розміщення творчих спілок, громадських об'єднань, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
не більш як 50 кв. метрів	3
для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів	7
28. Розміщення громадських об'єднань осіб з інвалідністю на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
не більш як 100 кв. метрів	1

для частини площі, що перевищує 100 кв. метрів	7
28 ¹ . Розміщення суб'єктів господарювання, що виготовляють рухомий склад міського електротранспорту	5
28 ² . Розміщення наукового парку, його засновників, партнерів наукового парку, що реалізують проекти наукового парку	10
28 ³ . Розміщення дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжурядовими угодами)	6
29. Інше використання нерухомого майна	15
30. Розміщення професійних творчих працівників на площі (творчі майстерні), що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
не більш як 50 кв. метрів	1
для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів	3