Додаток 1 до рішення

Романівської селищної ради

Від 26.03.2021 р. № 223 -7/21

## **Методика**

## **розрахунку орендної плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальної громади та пропорції її розподілу.**

Методика розрахунку орендної плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальної громади та пропорції її розподілу розроблена відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», з врахуванням положень Цивільного Кодексу України, Господарського Кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 року № 483, з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісного майнового комплексу підприємства, організації, їх структурних підрозділів (філії, цеху, дільниці), нерухомого майна та окремого індивідуально визначеного майна, що є комунальною власністю об’єднаної територіальної громади Романівської селищної ради.

1. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем на основі даної Методики. Орендна плата може бути встановлена за домовленістю сторін, але не менше розміру, визначеному на підставі Методики.
2. До орендної плати не включаються експлуатаційні витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг надає орендодавець. Такі суми сплачуються орендарем окремо, пропорційно розміру займаної загальної площі. Крім пропорційно займаної площі, договір може передбачати і інші критерії розподілу і оплати споживчих послуг, один з яких обирається за взаємною згодою сторін, а саме: пропорційно кількості користувачів, за кількістю джерел електрообладнання тощо.
3. За цією Методикою розраховується орендна плата за цілісний майновий комплекс, нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення), інше окреме індивідуально визначене майно.

Розрахунок складається з таких етапів:

- розрахунок вартості орендованого майна;

- визначення базової річної орендної плати;

- визначення орендної плати за перший місяць оренди.

Коли термін дії 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, при цьому за основу приймається розмір річної орендної ставки, встановленої у розмірі не менше 15 відсотків вартості орендованого майна.

За базу для розрахунку орендної плати приймається вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки. Незалежна оцінка вартості об’єктів оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами.

Результати незалежної оцінки є чинними протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інші терміни не передбачено у звіті незалежної оцінки.

Якщо незалежна оцінка вартості об’єкту оренди відсутня, то за базу для розрахунку орендної плати приймається первісна вартість об’єкту оренди.

Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна та індивідуально визначеного майна 1 гривня встановлюється таким орендарям:

- закладам, установам, організаціям, які утримуються за рахунок державних та місцевих бюджетів;

- комунальним закладам та некомерційним підприємствам охорони здоров’я;

- державним та комунальним телерадіоорганізаціям;

- редакціям державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об’єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами;

- підприємствам зв’язку за площу нежитлових приміщень, які безпосередньо задіяні для розповсюдження вищезазначених періодичних видань;

- Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;

- структурним підрозділам апарату МОУ, СБУ, судів, судової охорони, прокуратури;

- асоціаціям органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, органам профспілок, їх об’єднань з метою безпосереднього їх розміщення;

- організаціям Українського товариства глухих та Українського товариства сліпих;

- громадським організаціям, засновниками яких є учасники бойових дій;

- Пенсійному Фонду України та його територіальним органам;

- Фонду соціального страхування, робочим органам його виконавчої дирекції та їх відділенням;

- Державній Казначейській службі України та її територіальним органам;

- народним депутатам України і депутатам місцевих рад для розміщення громадської приймальні – за площу до 20 кв.м. включно;

- особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування.

5. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси підприємств визначається за формулою:

О пл. = (Вз+Внм) х С ор.ц.,

де Опл – розмір річної орендної плати, грн.

Вз - вартість орендованих основних засобів, визначена шляхом проведення незалежної оцінки або первісна вартість грн.;

Внм – вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об’єкта оренди;

Сор.ц - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів

комунальних підприємств, визначена згідно з додатком 1.

У разі визначення орендаря на конкурсних засадах умовами конкурсу може бути передбачено збільшення розміру орендної плати в залежності від привабливості об’єкта.

6. Розмір річної орендної плати за оренду окремого індивідуально визначеного майна ( крім нерухомого ) встановлюється за згодою сторін, але не менше 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами стандартизованої оцінки. Орендар може здійснити незалежну оцінку майна, що передається в оренду.

7. Розмір річної орендної плати за нерухоме майно без врахування ПДВ визначається за формулою:

Опл = Вп х Сор ,

де: Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки або первісна вартість, грн.;

Сор - орендна ставка, визначена згідно з додатком 2.

Якщо орендовані нежитлові приміщення є частиною будівлі (споруди), то оцінка вартості цього приміщення проводиться безпосередньо або опосередковано з урахуванням вартості будівлі (споруди) в цілому за формулою:

Вп = Вб : Пб х Пп.,

де : Вп – вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди),грн.;

Вб – вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, або первісна вартість, грн.;

Пб – площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв.м;

Пп - площа орендованого приміщення, кв.м

8. Якщо орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), то загальною площею приміщень, що передаються в оренду, вважається площа виробничих або адміністративних кімнат, яку фактично займає орендар, збільшена на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну:

Пприміщ. = Пкім. х Кпер.,

де: П прим. – загальна площа приміщень, що здається в оренду в кв.м;

П кім. - площа виробничих або адміністративних кімнат, що передаються в оренду, кв.м;

Кпер. - коефіцієнт перерахунку корисної площі будівлі в загальну, який розраховується шляхом ділення загальної площі всієї будівлі (споруди) на корисну площу будівлі (без врахування площі вестибюлів, фойє, східців, коридорів, санітарних кімнат, ліфтових площадок тощо).

Якщо орендар використовує частину приміщення коридору, вестибюлю, холу тощо, то коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну не застосовується.

У разі, якщо частина будівлі (споруди), що передається в оренду, має окремий вихід і орендар не користується іншими приміщеннями у будинку, загальною площею оренди є площа, яку фактично використовує орендар.

9. Розмір місячної орендної плати за перший місяць після укладення договору оренди чи перегляду розміру плати розраховується за формулою:

О пл.міс. = Опл. : 12 х І пр. х Ім.,

де: О пл. - річна орендна плата, визначена п.7 цієї Методики, грн.;

І пр. - індекс інфляції за період з поточного року (у разі оренди

нерухомого майна – з дати проведення незалежної оцінки

до базового місяця року орендної плати);

І м. - індекс інфляції за базовий місяць року орендної плати.

Розмір місячної орендної плати може бути збільшений за згодою орендодавця та орендаря.

10. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

11. Термін внесення орендної плати визначається умовами договору оренди.

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

13. У разі несвоєчасного внесення орендної плати нараховується пеня, розмір якої визначається договором оренди відповідно до чинного законодавства.

14. Суми орендної плати, зайво перераховані до бюджету або орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в п’ятиденний термін від одержання його письмової згоди.

15. Селищна рада за рекомендацією постійної комісії селищної ради з питань бюджету та комунальної власності може надавати орендарям пільги щодо орендної плати.

16. Орендна плата, розрахована згідно з цією Методикою, перераховується:

1) за оренду цілісного майнового комплексу підприємства – 100 % до селищного бюджету.

2) за окреме індивідуально визначене майно (крім нерухомого) орендодавцем якого є підприємство, установа, організація спільної власності територіальної громади – 100% орендодавцю;

3) за нерухоме майно:

70% - до селищного бюджету;

30% - орендодавцю.

Відповідний розподіл орендної плати, що сплачено орендарем на рахунок балансоутримувача(орендодавця), здійснюється балансоутримувачами комунального майна (крім зарахування орендарем 100 відсотків до селищного бюджету).

Кошти, отримані від оренди нерухомого майна, що перебуває на балансі некомерційних комунальних закладів охорони здоров’я, є власними надходженнями таких закладів в розмірі 100%.

17. 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 за цінами, застосованими при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з органом управління майном.

У разі суборенди приміщення у будівлі, що входять до складу цілісного майнового комплексу, орендна плата визначається з урахуванням частки вартості такого приміщення у загальній вартості будівлі та частки вартості зазначеної будівлі у загальній вартості орендованих основних засобів цілісного майнового комплексу.

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

Різниця між нарахованою платою за перший місяць суборенди та тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з органом управління майном і перераховується суборендарем до селищного 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 селищного бюджету здійснюється орендодавцем.

Секретар ради Юрій Чумаченко

Додаток 2 до рішення

Романівської селищної ради

від\_\_\_\_\_\_\_\_2021 р.№ -7\21

ПЕРЕЛІК ПЕРШОГО ТИПУ

об’єктів комунальної власності Романівської селищної ради що підлягають передачі в оренду на аукціоні

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п\п | Об’єкт оренди | Адреса | Балансоутримувач | Цільове призначення викристання | Примітка |
| 1 | адмінприміщення | вул.Коцюбинського,14  смт.Романів, Житомирська обл. | Романів  ська селищна рада | надання послуг | Перебуває в оренді до |
| 2 | Ціліно-майновий комплекс РоманівськогоМНВК | вул.Шкільна,10  с.Романівка,  Житомирська обл. | Романів  ська селищна рада | надання освітніх послуг | Перебуває в оренді до |
| 3 | Нежитлове приміщення | вул.Суворова,7  смт.Романів  Житомирська обл. | Романів  ська селищна рада | Розміще  ня суб’єкта господа  рювання | Пропонуєть  ся до здачі в оренду |

Секретар ради Юрій Чумаченко

Додаток 1

до Методики розрахунку і порядку

використання плати за оренду майна

спільної власності територіальної

громади Романівської селищної ради

## **ОРЕНДНІ СТАВКИ**

за використання цілісних майнових комплексів підприємств

|  |  |
| --- | --- |
| **Цілісні майнові комплекси підприємств** | **Орендна ставка, відсотки до експертної або первісної вартості основних засобів** |
| Торгівлі, з організації концертно-видовищної діяльності, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, лікеро-горілчаної та виноробної промисловості.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  з організації виставкової діяльності, тютюнової промисловості, виробництва деревини та виробів з деревини, виробництва меблів, сільського господарства, кольорової металургії, ресторанів  Харчової промисловості (крім лікеро-горілчаної та виноробної промисловості, з виробництва транспортних засобів і устаткування та їх ремонту,енергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної промисловості.  лісового господарства, рибного господарства, текстильної промисловості, переробки відходів, видобування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_Автомобільного транспорту, будівельних матеріалів, побутового обслуговування, машинобудування та металообробки, освіти, науки та охорони здоров’я, легкої (крім швейної), паливної промисловості, з виробництва будівельних матеріалів\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Інші об’єкти | 20  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  20  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  12  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  12  10  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    10 |

Секретар ради Юрій Чумаченко

Додаток 2

до Методики розрахунку і порядку

використання плати за оренду майна

спільної власності територіальної

громади Романівської селищної ради

**Орендні ставки**

**за використання нерухомого майна спільної власності**

**територіальної громади Романівської селищної ради**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням** | **Орендна ставка, відсотки до вартості нерухомого майна, визначеної експертним шляхом** |
| 1. | Розміщення антен фідерних пристроїв для розміщення телекомунікаційного та іншого обладнання та устаткування. | 100 |
| 2. | Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валют. | 45 |
| 3. | Розміщення :   * фінансових установ, ломбардів,бірж,брокерських, маклерських, рієлторських контор (агенств нерухомості, банкоматів); * ресторанів з нічним режимом роботи; * торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї; * операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до мережі Інтернет. | 40 |
| 4. | Розміщення :   * виробників реклами; * салонів краси,саун, соляріїв, кабінетів масажу; * торговельних об'єктів з продажу автомобілів; * зовнішньої реклами на будівлях і спорудах. | 30 |
| 5. | Організація платних концертів та інших видовищно-розважальних заходів. | 25 |
| 6 | Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості. | 21 |
| 7 | Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів. | 22 |
| 8 | Розміщення :   * 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 проводять господарську діяльність з медичної практики; * надання стоматологічних послуг; * суб'єктів господарювання що проводять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування, юридичних консультацій, консалтингових та нотаріальних послуг; * редакцій засобів масової інформації (рекламного характеру; тих, де понад 50% 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). | 20 |
| 9 | Розміщення :   * магазинів-складів; * торговельних об'єктів з продажу непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів; * промислових товарів, що були у використанні; * автотоварів; * відео- та аудіопродукції. | 18 |
| 10 | Розміщення перукарень. | 5 |
| 11 | Розміщення офісів суб'єктів господарювання, що займаються підприємницькою діяльністю. | 15 |
| 12 | Розміщення :   * кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи; * ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини. | 15 |
| 13 | Розміщення :   * комп'ютерних клубів та інтернет-кафе; * ветеринарних аптек; * приватних навчальних закладів; * навчальних закладів; * шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів; * суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні роботи; * майстерень з ремонту побутової техніки. | 10 |
| 14 | Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі. | 10 |
| 15 | Розміщення торгових автоматів, що відпускають продовольчі товари. | 10 |
| 16 | Розміщення :   * кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, торгівельні об'єкти, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи; * аптек, що реалізують готові ліки | 10 |
| 17 | Організація безкоштовних та благодійних масових заходів. | 10 |
| 18 | Розміщення суб'єктів господарювання що надають ритуальні послуги. | 10 |
| 19 | Розміщення суб’єктів господарювання, що займаються продажем та ремонтом окулярів, лінз, скелець та інших предметів особистого вжитку. | 10 |
| 20 | Розміщення офісів державних підприємств та установ, які не фінансуються з Державного бюджету. | 15 |
| 21 | Розміщення :   * фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи; * торгівельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для навчальних закладів. | 6 |
| 22 | Розміщення :   * державних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються з Державного бюджету, та закладів охорони здоров'я, що фінансуються з місцевого бюджету; * оздоровчих закладів для дітей та молоді; * санаторно-курортних закладів для дітей; * майстерень з ремонту одягу; * торгівельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів. | 5 |
| 23 | Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту, тренажерних залів. | 17 |
| 24 | Розміщення :   * їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах; * майстерень з ремонту взуття; * майстерень з ремонту годинників; * видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції. | 4 |
| 25 | Розміщення майстерень художників, скульпторів, народних майстрів; науково-дослідних установ, крім бюджетних. | 3 |
| 26 | Розміщення офісів політичних партій та інших громадських організацій. | 20 |
| 27 | Розміщення творчих спілок, релігійних організацій. | 3 |
| 28 | Розміщення :   * аптек, які обслуговують пільгові категорії населення; * організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними та розумовими вадами; * бібліотек, архівів, музеїв; * лазень, пралень загального користування; * дитячих молочних кухонь; * торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян. | 2 |
| 29 | Розміщення благодійних організацій, фондів, громадських організацій інвалідів, ветеранів війни, праці, які не займаються комерційною діяльністю (в частині площ, які використовуються з цією метою). | 1 |
| 30 | Розміщення бюджетних організацій та установ, які утримуються за рахунок Державного , обласного бюджетів, бюджетів сільських, селищних рад, а також державних та комунальних телеорганізацій, редакцій державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих органами законодавчої та виконавчої влади, об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують. | 1 |
| 31 | Інше використання нерухомого майна | 15 |

Секретар ради Юрій Чумаченко