

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішенням Липецької сільської ради
XXIII сесія VIII скликання
від 03 лютого 2021 р.

**Методика
розрахунку орендної плати за майно
комунальної власності Липецької сільської ради
та пропорції її розподілу**

1. Методику розроблено з метою створення єдиного організаційно – економічного механізму справляння плати за об'єкти оренди, визначені частиною першою статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон).
2. Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, установам, організаціям, і прибудинкової території розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині – пропорційно розміру займаної підприємствами, установами, організаціями загальної площі.
3. У разі **оренди нерухомого майна** (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 8 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$О \text{ пл.} = \frac{Вп \times Сор}{100},$$

де Вп – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без ПДВ), грн.;

Сор – орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 (у разі укладення договору з орендарем відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»), або додатком 2 (для договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

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

$$О \text{ пл. міс.} = \frac{О \text{ пл}}{12}$$

де О пл – розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

У разі, якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

У разі, коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується **добова** з розрахунку кількості днів у місяці фактичного користування, за формулою:

$$\text{О пл. доб.} = \frac{\text{О пл}}{12 * X}$$

X – кількість днів у місяці фактичного користування.

Для розрахунку погодинної орендної плати на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата із розрахунку 24 години у добі.

$$\text{О пл. год.} = \frac{\text{Опл}}{12 * X * 24}$$

X – кількість днів у місяці фактичного користування.

У разі, якщо погодинна оренда плата припадає на вихідний або святковий день, у такі дні оренда плата нараховується за повну добу.

Розмір річної орендної плати за **сдині майнові комплекси**, їхні відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \frac{(\text{Воз} + \text{Внм}) * \text{Сор.ц.}}{100},$$

де Опл – розмір річної орендної плати, грн.;

Воз – вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, (без ПДВ) грн.;

Внм – вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, (без ПДВ) грн.;

Сор.ц. – орендна ставка за використання об'єкта оренди, визначена згідно з Додатком 2 до Методики.

Розмір орендної плати за базовий місяць оренди за єдині майнові комплекси, їхні відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

$$\text{Опл. міс.} = \frac{\text{О пл}}{12},$$

де О пл – розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

Форма розрахунку наведена у Додатку 3.

4. Незалежна оцінка об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами.
5. Результати незалежної оцінки с чинними протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.
6. До договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» застосовуються орендні ставки згідно з Додатком 2.
7. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від осіб, передбачених абзацами четвертим, дев'ятим частини другої статті 15 Закону, крім тих, що є державними або комунальними підприємствами, установами, організаціями, договір оренди укладається з особою, яка запропонувала найвищий розмір орендної плати. Потенційні орендарі подають свої закриті цінові пропозиції згідно з Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №483 від 3.06.2020 року.
8. **Розмір річної орендної плати** за оренду нерухомого майна та/або транспортних засобів **1 гривня** встановлюється таким орендарям:
 - органам державної влади, іншим установам і організаціям, які повністю фінансуються за рахунок державного та місцевого бюджетів;
 - Пенсійному фонду України та його органам;
 - музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;
 - державним та комунальним закладам охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, державним та комунальним некомерційним підприємствам охорони здоров'я;
 - державним та комунальним закладам освіти, що утримуються за рахунок державного та місцевого бюджетів;
 - Фонду соціального страхування, робочим органам його виконавчої дирекції та їх відділенням;
 - Державній службі зайнятості (Центральному апарату), регіональним та базовим центрам зайнятості;
 - національним художнім колективам, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету;
 - державним та комунальним телерадіоорганізаціям;
 - Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;

особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування;

редакціям державних і комунальних періодичних видань, заснованих державними науково-дослідними установами, трудовими і журналістськими колективами;

комунальним підприємствам;

громадським організаціям;

благодійним фондам, які займаються наданням гуманітарної допомоги населенню.

Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з абзацом 13 цього пункту, не застосовується у 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.

9. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів, розмір орендної плати за якими визначається згідно з Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №483 від 3.06.2020 року), встановлюється на рівні 12 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.

10. Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім пункту 8 Методики) або абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону (орендна плата за базовий місяць), і при цьому між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передавання минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

11. Якщо орендна плата визначена відповідно до пункту 8 Методики або за наслідками проведення аукціону, орендна плата за січень – грудень року оренди, наступного за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс

інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

12. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

13. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна дипломатичними представництвами, консульськими установами іноземних держав, представництвами міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій в Україні встановлюється на рівні 12 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки.

У разі укладення міжурядових угод розмір плати за оренду нерухомого майна комунального підприємства із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій встановлюється на умовах взаємності.

14. За рішенням Липецької сільської ради в окремих випадках Орендарям може встановлюватись зменшений розмір орендної плати. Зменшений розмір орендної плати встановлюється на термін, визначений в рішенні сесії Липецької сільської ради.

Орендарі, які бажають отримати зменшений розмір орендної плати, відповідно до законодавства України подають на адресу орендодавців відповідне клопотання із наведенням відповідних подій та з економічним обґрунтуванням доцільності зменшення розміру орендної плати, пропозиціями про розмір та термін його надання. В клопотанні наводиться обґрунтування неможливості сплачувати орендну плату в повному обсязі.

Орендодавці у разі наявності підстав для його задоволення, надсилають селищній раді свої висновки та пропозиції щодо доцільності встановлення зменшеного розміру орендної плати відповідному орендарю. До висновків додаються копії матеріалів, отриманих від заявників.

Прийняте рішення селищної ради щодо встановлення зменшеного розміру орендної плати є підставою для внесення відповідних змін у договори оренди.

У разі прийняття селищною радою рішення щодо відмови у встановленні зменшеного розміру орендної плати, орендодавець протягом десяти днів з моменту прийняття такого рішення письмово повідомляє про це орендаря.

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

1) у разі, коли орендодавцем майна виступає Липецька сільська рада за майно, що перебуває на її балансі:

- в повному обсязі Липецькій сільській раді;

2) у разі, коли орендодавцем майна виступає комунальне підприємство, заклад, установа, організація Липецької сільської ради :

– в повному обсязі комунальному підприємству, закладу, установі, організації Липецької сільської ради за оренду нерухомого майна до 400 кв. м. та іншого окремого індивідуально визначеного майна;

3) у разі, коли орендодавцем майна комунальних підприємств, установ, організацій, закладів виступає Липецької сільської ради – після перевищення ними зданої в оренду площі 400 кв. м.:

– в повному обсязі комунальному підприємству, закладу, установі, організації Липецької сільської ради, на балансі якого перебуває майно;

4) у разі передачі в оренду єдиного майнового комплексу:

– 100 % – до бюджету Липецької сільської ради.

Комунальні підприємства, заклади, установи, організації використовують отриману орендну плату відповідно до затвердженого кошторису, при складанні якого передбачаються видатки в першу чергу на утримання, обладнання та ремонт майна.