

	ЗАТВЕРДЖЕНО рішенням Миколаївської обласної ради від 2021 р. №
--	---

МЕТОДИКА
розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних
громад сіл, селищ, міст Миколаївської області

1. Ця Методика встановлює механізм визначення розміру плати за оренду об'єктів, визначених частиною першою статті 3 Закону України “Про оренду державного та комунального майна” від 03.10.2021 № 157-IX зі змінами та доповненнями (далі - Закон) та використовується орендодавцями, визначеними представницьким органом місцевого самоврядування, при передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (далі – комунальне майно).

2. До плати за оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладеного договору зобов'язується надавати орендарю балансоутримувач.

3. Відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у тому числі: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат балансоутримувача за користування земельною ділянкою не включаються до складу орендної плати та здійснюються відповідно до договору, укладеного між балансоутримувачем та орендарем, примірна форма якого затверджується рішенням обласної ради.

Витрати на утримання орендованого нерухомого майна і прибудинкової території розподіляються між орендарями/балансоутримувачем/орендодавцем, у випадку їх спільного розміщення в одному приміщенні залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині – пропорційно розміру займаної орендарями/балансоутримувачем/орендодавцем загальної площі або у інший спосіб, який дозволяє найбільш точно здійснити розрахунок.

4. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна орендарями, зазначеними у пункті 11 цієї Методики) та іншого окремого індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$O_{\text{пл}} = \frac{V_{\text{п}} \times C_{\text{ор}}}{100},$$

де

$O_{\text{пл}}$ - розмір річної орендної плати, гривень;

$V_{\text{п}}$ - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без урахування податку на додану вартість), гривень. Вартість нерухомого майна визначається виходячи з вартості загальної площі орендованого майна, яка включає корисну площу та площу місць спільного користування;

$C_{\text{ор}}$ - орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 (у разі передачі майна в оренду без аукціону (згідно статті 15 Закону) та продовження договорів оренди без проведення аукціону (згідно абзаців три-п'ять частини другої статті 18 Закону) або додатком 2 (для договорів оренди, які продовжуються вперше), або пунктом 12 цієї Методики для іншого окремого індивідуально визначеного майна.

5. Розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна визначається за формулою:

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

де $O_{\text{пл.міс}}$ - розмір місячної орендної плати, гривень.

У разі коли між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, 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.

6. Розмір добової орендної плати розраховується на основі розміру місячної орендної плати з розрахунку кількості днів у місяці фактичного користування за формулою:

$$O_{\text{пл.доб}} = \frac{O_{\text{пл}}}{X},$$

де $O_{\text{пл.доб}}$ - розмір добової орендної плати, гривень;

X - кількість днів у році фактичного користування.

7. Розмір погодинної орендної плати за об'єкт оренди розраховується на основі розміру добової орендної плати із розрахунку 24 години на добу за формулою:

$$O_{\text{пл. год}} = \frac{O_{\text{пл}}}{X \times 24},$$

де $O_{\text{пл. год}}$ - розмір погодинної орендної плати;

X - кількість днів у році фактичного користування.

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

8. Розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси, їх відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

$$O_{\text{пл. ц}} = \frac{(B_{\text{оз}} + B_{\text{нм}}) \times C_{\text{ор. ц}}}{100},$$

де $O_{\text{пл. ц}}$ - розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси, їх відокремлені структурні підрозділи, гривень;

$B_{\text{оз}}$ - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на дату оцінки об'єкта оренди (без урахування податку на додану вартість), гривень;

$B_{\text{нм}}$ - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на дату оцінки об'єкта оренди (без урахування податку на додану вартість), гривень;

$C_{\text{ор. ц}}$ - орендна ставка за використання об'єкта оренди, визначена згідно з додатком 2.

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

$$O_{\text{пл. міс}} = \frac{O_{\text{пл. ц}}}{12},$$

де $O_{\text{пл. міс}}$ - розмір місячної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень.

Форма розрахунку орендної плати за базовий місяць наведена у додатку 3.

Якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний

календарний місяць, 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.

10. Результати незалежної оцінки майна чинні протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інший строк не передбачено у звіті про оцінку майна.

11. Річна орендна плата за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривні (без ПДВ) встановлюється таким орендарям:

органам місцевого самоврядування, іншим бюджетним організаціям, закладам, установам, які повністю фінансуються за рахунок місцевих бюджетів;

редакціям державних і комунальних періодичних видань, які повністю або частково фінансуються з державного або місцевих бюджетів, або заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, трудовими і журналістськими колективами, а також реформованим друкованим засобам масової інформації та редакціям відповідно до Закону України "Про реформування державних і комунальних друкованих засобів масової інформації".

Орендна плата у розмірі 1 гривні для орендарів, зазначених в абзаці четвертому 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.

12. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів) встановлюється на рівні 12 відсотків вартості об'єкта оренди.

Розмір річної орендної плати у разі оренди транспортних засобів встановлюється на рівні 10 відсотків вартості об'єкта оренди.

У разі коли орендарем є суб'єкт мікропідприємництва, розмір річної орендної плати за оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна, у тому числі транспортних засобів, становить 7 відсотків вартості об'єкта оренди.

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.

13. Розмір місячної орендної плати у розмірі 1 гривні за 1 кв. метр занедбаной пам'ятки архітектури встановлюється кваліфікованій особі, визначеній пунктом 183 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483

(далі – Порядок), на підставі рішення орендодавця, прийнятого відповідно до пункту 191 Порядку, орендарям, які отримали таку пам'ятку в довгострокову пільгову оренду відповідно до пунктів 183-191 Порядку.

14. Встановлення орендної плати здійснюється з урахуванням вимог Закону України “Про державну допомогу суб’єктам господарювання” для:

суб’єктів господарювання, передбачених частиною другою статті 15 Закону;

підприємств, установ, організацій, включених відповідно до рішення обласної ради до переліку підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню, - у разі встановлення обласною радою орендної плати на рівні нижчому, ніж визначено пунктом 52 Порядку.

15. Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім пункту 11 цієї 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 акта приймання-передачі минуло більше ніж один повний календарний місяць, 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.

16. Якщо орендна плата визначена за результатами 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 сплачувалася у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

Орендна плата, встановлена відповідно до пункту 11 цієї Методики, не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

17. Податок на додану вартість на суму орендної плати нараховується у порядку, передбаченому Податковим кодексом України.

Додаток 1
до Методики

ОРЕНДНІ

ставки для договорів оренди нерухомого майна що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, передається в оренду без аукціону (згідно статті 15 Закону) та продовження яких здійснюється без проведення аукціону (згідно абзаців три-п'ять частини другої статті 18 Закону)

Орендарі	Орендна ставка, відсотків
1. Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є комунальне підприємство, установа, організація, що провадить діяльність з організації конгресів і торговельних виставок	10
2. Приватні заклади освіти (суб'єкти підприємницької діяльності), які мають ліцензію на надання освітніх послуг у відповідній сфері (крім закладів освіти і суб'єктів підприємницької діяльності, визначених у пунктах 12 та 18 цього додатка), на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг	10
3. Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії	8
4. Державні та комунальні підприємства, установи, організації у сфері культури і мистецтв крім тих, які повністю утримуються за рахунок місцевих бюджетів.	4
5. Державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження	4

6. Вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (або) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру)	4
7. Комунальні заклади освіти, , що частково утримуються за рахунок місцевих бюджетів та державні заклади освіти, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти, визначених у пункті 16 цього додатка)	3
8. Заклади освіти, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності та засновані неприбутковими громадськими об'єднаннями, які отримують державне фінансування з держав - членів ЄС	3
9. Приватні заклади загальної середньої освіти (суб'єкти підприємницької діяльності), які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері, на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг (крім закладів освіти і суб'єктів підприємницької діяльності, визначених у пункті 16 цього додатка)	3
10. Установи і організації, які частково утримуються за рахунок місцевих бюджетів.	3
11. Державні заклади охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного бюджету	3
12. Музеї, крім тих, які повністю утримуються за рахунок місцевих бюджетів	3
13. Громадські об'єднання фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, утворені ними спортивні клуби (крім спортивних клубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, -	3

виключно для проведення спортивних заходів або надання фізкультурно-спортивних послуг	
14. Державні та комунальні спортивні клуби, дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, фізкультурно-оздоровчі заклади, центри фізичного здоров'я населення, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, а також бази олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки (крім орендарів, які повністю утримуються за рахунок місцевих бюджетів)	3
15. Органи державної влади, інші установи та організації, які утримуються за рахунок державного бюджету	2
16. Заклади освіти, засновані на будь-якій формі власності, суб'єкти підприємницької діяльності, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти, на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг, (крім орендарів, які повністю утримуються за рахунок місцевих бюджетів)	1
17. Пенсійний фонд України та його органи	1
18. Державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України "Про соціальні послуги", (крім орендарів, які повністю утримуються за рахунок місцевих бюджетів)	1
19. Громадські організації та творчі спілки у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні) на площі не більш як 50 кв. метрів на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів	4 7
20. Релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній:	
на площі не більш як 50 кв. метрів	3

на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів	7
21. Народні депутати України або депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні, у тому числі коли договір оренди від імені депутата укладається громадською організацією в інтересах депутата і для розміщення його депутатської приймальні (крім випадків, коли в інтересах народного депутата України діє уповноважений орган Верховної Ради України, в такому разі застосовується пункт 5 цього Додатку):	
на площі не більш як 50 кв. метрів	3
на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів	7
22. Громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів:	
на площі не більш як 100 кв. метрів	4
на частині площі, що перевищує 100 кв. метрів	7
23. Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ:	
на площі не більш як 100 кв. метрів	1
на частині площі, що перевищує 100 кв. метрів	7
24. Підприємства, установи та організації, що надають соціально важливі послуги населенню, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України і рішенням обласної ради, та які звернулись до орендодавця з заявою про продовження договору оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області	0,01

ОРЕНДНІ
ставки для договорів оренди, які продовжуються вперше згідно абзацу
другому частини другої статті 18 Закону

Найменування	Орендна ставка, відсотків
Використання нерухомого майна за цільовим призначенням:	
1) розміщення антен, технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету	50
2) розміщення: суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	30
3) розміщення: торговельних об'єктів з продажу непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів*	20
офісних приміщень (крім відділень банків, фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості)	
4) розміщення: складів, крамниць-складів, магазинів-складів	15
стоянок для автомобілів, паркінгів	
5) розміщення: кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	10

торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	
розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	
Розміщення аптек, що реалізують готові ліки	
б) розміщення творчих спілок, творчих майстерень, громадських об'єднань, благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності:	
на площі не більш як 50 кв. метрів	3
на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів	10
7) інше використання нерухомого майна	30

* Орендна ставка застосовується до всієї площі приміщення, в якому здійснюється продаж алкогольних та/або тютюнових виробів.

ЗАТВЕРДЖЕНО
Уповноважена особа орендодавця

_____ 20__ року
МП (у разі наявності)

РОЗРАХУНОК орендної плати за базовий місяць

Майно перебуває на балансі _____
(найменування балансоутримувача)

Порядковий номер	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, кв. метрів	Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою на _____ 20__ року	Орендна ставка*, відсотків	Орендна плата за базовий місяць	
					назва місяця, рік	орендна плата без урахування податку на додану вартість**, гривень

* Орендна ставка визначається на підставі цільового призначення згідно із додатками 1 або 2 до Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області

** Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог законодавства.

Уповноважена особа
орендаря

_____ (підпис)

_____ (прізвище, ім'я, по батькові за наявності)

МП (у разі наявності)