

Додаток
до рішення міської ради
_____ 2022 року № _____

МЕТОДИКА

розрахунку орендної плати за комунальне майно Вараської міської територіальної громади

1. Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно Вараської міської територіальної громади (далі — Методика) визначає механізм встановлення розміру плати за оренду об'єктів, визначених частиною першою статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі — Закон).

Методику розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за об'єкти оренди комунальної власності відповідно до Закону та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), з урахуванням Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 630.

Розмір орендної плати визначається:

- 1) у разі передачі майна в оренду шляхом проведення електронного аукціону – відповідно до цінових пропозицій учасників аукціону.
- 2) у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону – згідно з Методикою.

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

Відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна (у тому числі місць загального користування та прибудинкової території) та надання комунальних послуг орендарю здійснюється відповідно до договору, укладеного між балансоутримувачем та орендарем.

Витрати на утримання нерухомого майна, переданого в оренду одночасно кільком орендарям, 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 загальної площі, займаної орендарями.



3. Вартість об'єкта оренди встановлюється на рівні його ринкової (оціночної) вартості, за умови наявності однієї з таких підстав: об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс; об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону; об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди для цілей оренди визначається на замовлення балансоутримувача, крім випадків, визначених цим пунктом.

Орендар, визначений за результатами аукціону, або орендар, якому було передано в оренду об'єкт без аукціону, зобов'язаний відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об'єкта оренди.

Ринкова (оціночна) вартість об'єкта, який перебуває в оренді на підставі договору, який орендар бажає продовжити на новий строк без проведення аукціону у випадках, передбачених Законом, визначається на замовлення орендаря згідно з Порядком передачі майна в оренду як особи, у якої орендоване майно перебуває на законних підставах, без доручення балансоутримувача.

Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди визначається відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

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

5. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна орендарями, зазначеними у пункті 13 Методики) та іншого окремого індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$O_{\text{рн}} = \frac{B_{\text{п}} \times C_{\text{ор}}}{100},$$

де $O_{\text{рн}}$ — розмір річної орендної плати, гривень;

$B_{\text{п}}$ — вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без урахування податку на додану вартість), гривень;

$C_{\text{ор}}$ — орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 (у разі укладення договору з орендарем відповідно до статті 15 Закону) або додатком 2 (для договорів оренди, які продовжуються вперше) або пунктом 13 Методики для іншого окремого індивідуально визначеного майна.



6. 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;

$O_{\text{пл}}$ — розмір річної 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.

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

$$O_{\text{пл. доб.}} = \frac{O_{\text{пл}}}{12 \times X},$$

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

X — кількість днів у місяці фактичного користування;

$O_{\text{пл}}$ — розмір річної орендної плати, гривень.

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

$$O_{\text{пл. год.}} = \frac{O_{\text{пл}}}{12 \times X \times 24},$$

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

X — кількість днів у місяці фактичного користування;

$O_{\text{пл}}$ — розмір річної орендної плати, гривень.

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

9. 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;

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

$V_{\text{нм}}$ — 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.

10. 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.

11. Розрахунок орендної плати за базовий місяць здійснює балансоутримувач, а затверджує орендодавець.

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

Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім пункту 13 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.

12. До договорів оренди, що продовжуються вперше застосовуються орендні ставки згідно з додатком 2 до цієї Методики.

13. Річна орендна плата за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривні встановлюється таким орендарям:

13.1. Органам державної влади та місцевого самоврядування, іншим бюджетним організаціям, закладам, установам тощо, які повністю фінансуються з державного та/або місцевого бюджетів.

13.2. Музеям, які утримуються за рахунок державного та/або місцевого бюджетів.

13.3. Державним та комунальним телерадіоорганізаціям.



13.4. Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям.

13.5. 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».

13.6. Пенсійному фонду України та його органам.

13.7. Національним художнім колективам, яким надається фінансова підтримка з державного та/або місцевих бюджетів.

13.8. Підприємствам, установам організаціям, що внесені до Переліку підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню Вараської міської територіальної громади, що затверджується рішенням Вараської міської ради (окрім Акціонерного товариства «Державний ощадний банк України» та Акціонерного товариства «Укрпошта»).

13.9. Релігійним організаціям для забезпечення проведення релігійних обрядів, церемоній та надання освітніх і соціальних послуг.

13.10. Комунальним закладам охорони здоров'я, які утримуються з державного та/або місцевих бюджетів, та комунальним некомерційним підприємствам, що утворилися у результаті реорганізації державних та комунальних закладів охорони здоров'я.

13.11. Казенним підприємствам, що утворилися у результаті реорганізації державного закладу охорони здоров'я.

Орендна плата у розмірі 1 гривні для орендарів, зазначених в пункті 13.5, 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.



14. 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 малого підприємництва, розмір річної орендної плати за оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна, у тому числі транспортних засобів, становить 7 відсотків вартості об'єкта оренди.

За оренду транспортного засобу, що передається в оренду громадським організаціям, які спільно з правоохоронними органами забезпечують правопорядок в місті, розмір річної орендної плати становить 1 гривня.

15. Розмір місячної орендної плати у розмірі 1 гривні за 1 кв. метр занедбаної пам'ятки архітектури встановлюється кваліфікованій особі, визначеній пунктом 183 Порядку, 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.

16. 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 Кабінету Міністрів України або рішень представницьких органів місцевого самоврядування, до переліку підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню, — у разі встановлення орендної плати на рівні нижчому, ніж визначено пунктом 52 Порядку.

17. 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 13 Методики, не підлягає коригуванню на індекс інфляції.



18. У разі оренди дипломатичними представництвами, консульськими установами іноземних держав, представництвами міжнародних організацій в Україні іншого окремого індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати встановлюється на рівні 12 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки.

Якщо міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, встановлено інші правила, ніж ті, що містяться у цій Методиці, застосовуються правила міжнародного договору України

19. Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог законодавства України.

20. Орендар відшкодовує орендодавцю плату земельного податку на умовах, передбачених чинним законодавством.

Міський голова

Олександр МЕНЗУЛ

