

**Методика  
розрахунку орендної плати за майно комунальної власності  
Надвірнянської міської територіальної громади та пропорції її розподілу**

**I. Загальні положення**

**1.1.** Ця Методика розроблена відповідно до вимог Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Закону України "Про оренду державного та комунального майна" (надалі – Закон) та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна спільної власності без права викупу та передачі в суборенду орендарем.

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

**1.3.** 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 витрати за комунальні послуги, пов'язані з користуванням та утриманням орендованого майна, у тому числі витрати за електроенергію, газ, воду, телефон, каналізацію, прибирання сміття та прилеглої до орендованого майна території, а також витрати пов'язані з обслуговуванням інженерного обладнання внутрішньо-будинкових мереж. Оплата вищевказаних витрат оплачується орендарем за рахунок його власних коштів. До плати за оренду індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю балансоутримувач майна.

**II. Методика розрахунку орендної плати**

**2.1.** Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати - останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди.

З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

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.

Розрахунок орендної плати за базовий місяць затверджується орендодавцем.

**2.2.** Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів визначається за формулою:

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

де

**Опл** - розмір річної орендної плати, грн.;

**Воз** - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди,

грн.;

**Внм** - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

**Сор.ц** - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів, визначена згідно Додатку 1.

**2.3.** У разі оренди нерухомого майна розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \text{Вп} \times \text{Сор} / 100,$$

де

**Опл** - розмір річної орендної плати, грн.;

**Вп** - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

**Сор** - орендна ставка, визначена згідно з Додатком 2.

**2.4.** Вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передує даті визначення стартової орендної плати.

**2.5.** Балансоутримувач потенційного об'єкта оренди обов'язково здійснює переоцінку такого об'єкта у разі, якщо:

- у об'єкта оренди відсутня балансова вартість;
- залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю;

- залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10 відсотків його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки).

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.

**2.5.1.** Переоцінка здійснюється після внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до ЕТС в порядку, передбаченому частиною четвертою статті 6 Закону, і до розміщення оголошення про передачу майна в оренду, передбаченого статтею 12 Закону. Після переоцінки потенційного об'єкта оренди балансоутримувачі зобов'язані збільшити балансову вартість відповідного майна згідно з результатами оцінки відповідно до правил бухгалтерського обліку.

**2.6.** 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 державного або комунального підприємства;
- 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.

**2.7.** Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди для цілей оренди визначається на замовлення балансоутримувача, крім випадку, передбаченого пунктом 2.8. цього Порядку. 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.

**2.8.** 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 цим 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.

**2.9.** На вимогу Надвірнянської міської ради, уповноваженого органу управління здійснюється рецензування звіту про оцінку вартості об'єкта оренди. Підставою для проведення рецензування є письмовий запит орендаря до осіб, які відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку вартості об'єкта оренди. Рецензування звіту про оцінку вартості об'єкта оренди є обов'язковим.

Індексація річної орендної плати, що визначена цим пунктом, проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди.

**2.10.** 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 до розміру займаної орендарями загальної площі.

**2.11.** Перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:

$$\text{Опл.міс.} = (\text{Опл} : 12) \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім},$$

де

**Опл.міс.** - розмір орендної плати за базовий місяць, грн.;

**Опл** - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.;

**Ід.о.** - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;

**Ім** - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

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

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

**2.12.** Розмір добової орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл.доб.} = \text{Опл.міс} : \text{Кд.м.},$$

де

**Опл.доб.** – розмір добової орендної плати, грн.

**Опл.міс.** – розмір місячної орендної плати, грн.

**Кд.м.** – кількість днів в місяці.

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

**2.13.** Розмір погодинної орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл. пог.} = \text{Опл.доб.} : 24 \times t,$$

де

**Опл.пог.** – розмір погодинної орендної плати, грн.

**Опл.доб.** – розмір добової орендної плати, грн.

**t** – час, на який орендується приміщення за місяць, згідно графіку Орендаря.

**2.14.** На суму орендної плати, визначеної за цією Методикою, нараховується податок на додану вартість у порядку і розмірах, визначених чинним законодавством.

### **III. Терміни внесення орендної плати**

**3.1.** Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі оренди.

**3.2.** Суми орендної плати, зайво перераховані орендодавцеві чи балансоутримувачу, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

#### **IV. Пропорції розподілу орендної плати між орендодавцем і балансоутримувачем**

**4.1.** У разі коли орендодавцем майна є Надвірнянська міська рада, орендна плата за цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів та нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) спрямовується до місцевого бюджету у розмірі 100 відсотків.

**4.2.** У разі коли орендодавцем відповідно до рішення Надвірнянської міської ради є балансоутримувач майна (використовує майно на праві господарського відання чи оперативного управління) орендна плата за нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно спрямовується - 70 відсотків орендної плати балансоутримувачу, 30 відсотків - до місцевого бюджету.

**4.3.** Орендна плата, отримана відповідно до цієї Методики, використовується орендодавцем згідно чинного законодавства.

**4.4.** У разі встановлення орендної плати згідно пункту 4.5. орендна плата за нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) спрямовується балансоутримувачу майна.

**4.5.** Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна 1 гривня в рік встановлюється таким орендарям:

- бюджетним організаціям, які утримуються за рахунок державного та місцевого бюджету;

- Пенсійному фонду України та його територіальним органам;

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

- Державній службі зайнятості (Центральному апарату), регіональним та базовим центрам зайнятості;

- державним та комунальним закладам охорони здоров'я;

- музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;

- державним та комунальним телерадіоорганізаціям;

- редакціям комунальних періодичних видань;

- Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;

- молодіжним, дитячим, спортивним громадським організаціям навчально-виховної, освітньої, мистецької, фізкультурно-спортивної, соціально-реабілітаційної спрямованості для дітей шкільного та дошкільного віку (в тому числі у приміщеннях, що перебувають на балансі установ закладів освіти - шкіл, дошкільних дитячих установ, установ дитячо-юнацьких молодіжних клубів тощо);

- громадським організаціям ветеранів, на діяльність яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;

- неприбутковим громадським організаціям навчально-виховної, освітньої, мистецької, фізкультурно-спортивної, соціально-реабілітаційної спрямованості та благодійним організаціям і їх відокремленим підрозділам (виключно за попереднім висновком постійної депутатської комісії Надвірнянської міської ради з питань планування, бюджету, майна і власності);

- релігійним організаціям, які зареєстровані у встановленому законом порядку для надання освітніх та соціальних послуг;

- Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з абзацом першим 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.

**V. Додатковий перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню на території Надвірнянської міської територіальної громади**

**5.1.** Для цілей застосування частини другої статті 18 Закону, підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, є:

1. Комунальні заклади, комунальні підприємства у сфері охорони здоров'я, що надають медичні послуги населенню.

2. Громадські організації інвалідів, що надають допомогу щодо захисту прав та інтересів осіб з інвалідністю.

3. Благодійні організації, що надають безоплатну допомогу особам, які опинилися у скрутних життєвих обставинах.

4. Підприємства, установи, організації, що надають послуги у сфері харчування дітей (в т.ч. дітям пільгових категорій) закладам освіти.

Додаток 1  
до Методики розрахунку орендної плати за  
майно комунальної власності Надвірнянської  
міської територіальної громади та пропорції її  
розподілу

**ОРЕНДНІ СТАВКИ**  
**за використання цілісних майнових комплексів**

Найменування	Орендна ставка, відсотків
Цілісні майнові комплекси:  тютюнової промисловості, лікерогорілчаної та виноробної промисловості, радгоспів заводів (що виробляють виноробну продукцію)	25
з виробництва електричного та електронного устаткування, деревини та виробів з деревини, меблів, з організації концертно-видовищної діяльності та виставкової діяльності, ресторанів, морського, залізничного та автомобільного транспорту, торгівлі, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, кольорової металургії, нафтогазодобувної промисловості	20
електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної та текстильної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), з виробництва транспортних засобів, устаткування та їх ремонту, виробництва машин та устаткування призначеного для механічного, термічного оброблення матеріалів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів, лісового господарства, рибного господарства, целюлозно-паперової промисловості, переробки відходів, видобування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, паливної промисловості, побутового обслуговування	16
сільського господарства, харчової промисловості (крім лікерогорілчаної та виноробної промисловості), радгоспів-заводів, крім тих, що виробляють виноробну продукцію), металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів	12
Інші об'єкти	10

## Додаток 2

до Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Надвірнянської міської територіальної громади та пропорції її розподілу

**ОРЕНДНІ СТАВКИ**  
за використання нерухомого майна комунальної власності  
Надвірнянської міської територіальної громади

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, відсотків
1. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	45
2. Розміщення:  фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів  офісних приміщень операторів телекомунікації, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікації, які надають послуги доступу до Інтернету	40
3. Розміщення:  виробників реклами  салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів  зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	30
4. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25
5. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туруператорську та турагентську діяльність, готелів	22
6. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
7. Розміщення:  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  суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	20

<p>редакцій засобів масової інформації :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- рекламного та еротичного характеру;</li> <li>- тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства</li> <li>- тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації</li> <li>- тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення</li> </ul>	
<p>8. Розміщення:</p> <p>офісних приміщень, крім офісних приміщень операторів телекомунікації, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікації, які надають послуги доступу до Інтернету</p> <p>антен</p> <p>технічних засобів і антен операторів телекомунікації, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікації, які надають послуги доступу до Інтернету</p>	18
<p>9. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту</p>	17
<p>10. Розміщення:</p> <p>кафе, барів, закусточних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи</p> <p>складів</p>	15
<p>11. Розміщення:</p> <p>суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (в тому числі кур'єрська служба)</p> <p>об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку</p> <p>стоянок для автомобілів</p>	12
<p>12. Розміщення:</p> <p>комп'ютерних клубів та інтернет-кафе</p> <p>ветеринарних аптек</p> <p>шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів</p>	10



<p>суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи</p> <p>інформаційних агентств</p> <p>редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 2.6. Методики та пункті 7 цього додатка</p>	
13. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10
14. Проведення виставок непродовольчих товарів із здійсненням торгівлі	15
15. Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі та непродовольчі товари	9
<p>16. Розміщення:</p> <p>кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи</p> <p>торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи</p>	8
17. Розміщення аптек, аптечних пунктів і кіосків	8
18. Розміщення ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	7
19. Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7
<p>20. Розміщення:</p> <p>їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи</p> <p><b>фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи</b></p> <p>торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для навчальних закладів</p>	6
<p>21. Розміщення:</p> <p>торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою</p> <p>відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги</p> <p>суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення</p>	5
22. Розміщення:	4

<p>їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах</p> <p>видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою</p> <p>громадських вбиралень</p>	
23. Розміщення суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги	3
24. Розміщення бібліотек, архівів, музеїв, крім музеїв, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів	2
25. Розміщення закладів позашкільної освіти (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та закладів дошкільної освіти усіх форм власності	1
26. Розміщення транспортних підприємств з перевезення пасажирів	15
27. Розміщення транспортних підприємств з перевезення вантажів	18
28. 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
29. Розміщення громадських об'єднань інвалідів 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
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
31. Інше використання нерухомого майна	15

**Примітка.** Орендні ставки для орендарів – вітчизняних юридичних і фізичних осіб, що є суб'єктами малого підприємництва, які провадять виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах (крім офісів), застосовуються з коефіцієнтом 0,7.