Додаток 1

до рішення Дмитрівської сільської ради

від 2025 року №

МЕТОДИКА

розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Дмитрівської сільської територіальної громади

1. Методику розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Дмитрівської сільської територіальної громади (надалі - Методика) розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму розрахунку плати за об’єкти оренди, визначені частиною першою статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (надалі - Закон), з урахуванням положень Цивільного Кодексу України, Господарського Кодексу Украни, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 (далі Порядок), Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021року № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно».

2. Договір оренди комунального майна укладається безпосередньо Дмитрівською сільською радою або уповноваженими нею структурними підрозділами, комунальними підприємствами, становами та організаціями, які є балансоутримувачами комунального майна, згідно підпункту г пункту 2 статті 4 Закону.

3. До плати за оренду майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладеного договору зобов’язується надавати орендарю балансоутримувач. 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.

Якщо приміщеннями загального користування (коридорами,санвузлами, тощо) користуються декілька орендарів, то площі загального користування визначаються пропорційно займаним орендарем корисним площам, або за домовленістю сторін.

4. 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, примірна форма якого додається (додаток 2 до рішення).

5. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна орендарями, зазначеними у пункті 12 цієї Методики) та іншого окремого індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати визначається за формулою:

**Опл=( Вом\*Сос)/100**

де Опл — розмір річної орендної плати, гривень;

Вом — вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без урахування податку на додану вартість), гривень. (вартість об’єкта визначається відповідно до статті 8 Закону);

Сос— орендна ставка за використання об’єкта оренди, визначена згідно з додатком 1, або пунктом 13 цієї Методики для іншого окремого індивідуально визначеного майна.

6. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна, який визначається за формулою:

**Опл.міс.= Опл/12**

де Опл.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.

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

**О пл.доб.=****Опл./12\*Х**

де Опл.доб. — розмір добової орендної плати, гривень.

Х — кількість днів у місяці фактичного користування.

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

формулою:

**О пл.год.=Опл./12\*Х \*24**

де Опл. год. — розмір погодинної орендної плати, гривень;

Х — кількість днів у місяці фактичного користування.

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:

**О пл.ц = (Воз+Внм)\*Сор.ц /100**

де Опл.ц — розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси, їх

відокремлені структурні підрозділи, гривень;

Воз — вартість основних засобів за незалежною оцінкою на дату оцінки

об’єкта оренди (без урахування податку на додану вартість), гривень;

Внм — вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на дату оцінки об’єкта оренди (без урахування податку на додану вартість), гривень;

Сор.ц — орендна ставка за використання об’єкта оренди, визначена згідно з додатком 3.

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

**Опл.міс.=Опл/12**

де Опл. 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.

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

12. Річна орендна плата за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривні

встановлюється таким орендарям:

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

органам державної влади, іншим бюджетним організаціям, закладам, установам, які повністю фінансуються з державного бюджету;

органам місцевого самоврядування для розміщення центрів надання адміністративних послуг;

казенним підприємствам, що утворилися у результаті реорганізації державного закладу охорони здоров’я;

Національному банку щодо майна, яке було закріплене на праві господарського відання за Національним банком і передане до сфери управління інших державних органів або у комунальну власність, з цільовим функціональним призначенням для зберігання запасів готівки Національного банку та проведення технологічних процесів щодо забезпечення готівкового обігу;

Пенсійному фонду України та його органам;

національним художнім колективам, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету;

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 медіа та редакціям відповідно до Закону України “Про реформування державних і комунальних друкованих медіа”.

**Орендна плата у розмірі 1 гривні для орендарів, зазначених в абзаці восьмому цього пункту, не застосовується у разі оренди нерухомого майна для розміщення медіа:**

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 медіа;

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.

Розмір річної орендної плати у разі оренди музичних інструментів Державної колекції музичних унікальних (смичкових) інструментів встановлюється за згодою сторін, але не менш як 1,2 відсотка вартості об’єкта оренди для учнів та студентів закладів вищої освіти та не менш як 1,8 відсотка вартості орендованого майна за результатами такої оцінки — для професійних творчих працівників.

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.

Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім пункту 12 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 прийманняпередачі 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.

У разі визначення орендаря за результатами проведення аукціону розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається за результатами такого аукціону та зазначається в договорі оренди.

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

18. кщо 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 цієї Методики, не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

19. Підприємствам, установам та організаціям, що отримали в оренду державне та/або комунальне майно без проведення аукціону, заборонено укладати договори суборенди щодо цього майна.

20. Якщо орендоване нежитлове приміщення є часткою будівлі (споруди), то загальною площею приміщень, що передаються в оренду, вважається площа, яку фактично займає орендар, збільшена на коефіцієнт перерахунку корисної площі. Розмір загальної орендованої площі або коефіцієнт перерахунку визначає балансоутримувач за даними

технічної інвентаризації або самостійно.

Крім орендної плати відповідно до умов договору оренди, орендар сплачує комунальні платежі, витрати на утримання (експлуатаційні витрати), податки та інше. Витрати на утримання нерухомого майна (в тому числі прибудинкової території) зданого в оренду одночасно кільком орендарям, розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації, а в неподільній частині - пропорційно розміру займаної площі.

21. Орендна плата за договором, який може бути продовжений відповідно до ч.2 ст.18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» встановлюється одним із таких способів:

- на рівні останньої орендної плати встановленої договором, що продовжується, якщо такий договір було укладено на аукціоні або конкурсі;

- на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об’єкта оренди, оцінка якого має бути здійснення на замовлення орендаря в порядку, визначеному ч.1 ст.Закону України «Про оренду державного та комунального майна», крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної плати, встановленої договором, що продовжується.

22. У випадку змін, які відбулися в законодавстві під час дії цієї Методики, її норми застосовуються в частині, яка не суперечить чинному законодавству України.

**Начальник відділу економічного розвитку,**

**інвестицій та комунальної власності апарату**

**Дмитрівської сільської ради Олександра ЦІЦЕЙ**