

Методика розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Скалатської міської ради та пропорції її розподілу

1. Методику розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Скалатської міської ради та пропорції її розподілу (далі – Методика) розроблено відповідно до Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, постанови Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 року №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», Положення про порядок передачі в оренду комунального майна Скалатської міської ради, затвердженого рішенням сесії Скалатської міської ради № __ від __ .04.2021 року з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна комунальної власності Скалатської міської ради.

2. В цілях даної методики орендна плата - це встановлений договором оренди платіж у грошовій формі, який орендар сплачує за користування майном на умовах, визначених у договорі оренди (в тому числі розмір платежу, терміни внесення тощо) та незалежно від наслідків господарської та іншої діяльності.

3. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендарем та орендодавцем.

У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення.

4. 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.

5. Розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси підприємств, їхні відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

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

Опл - розмір річної орендної плати, грн.;

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

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

Сор.ц - орендна ставка за використання єдиних майнових комплексів підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів, визначена згідно з додатком 1.

6. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремо індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10% вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, - не менш як 5% вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

7. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними особами, зазначеними у пункті 8 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл.} = \frac{\text{Вп} \times \text{Сор}}{100}, \text{ де}$$

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

Сор – орендна ставка, визначена згідно з додатком 2.

Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

Якщо орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), то оцінка вартості цього приміщення проводиться безпосередньо або опосередковано з урахуванням вартості будівлі (споруди) в цілому за формулою:

$$\text{Вп} = \frac{\text{Вб}}{\text{Пб}} \times \text{Пп}, \text{ де}$$

Вп – вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.;

Вб – вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Пп – площа орендованого приміщення, кв. м.;

Пб – площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв. м.

8. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна 1 гривня встановлюється таким орендарям:

- бюджетним організаціям, які утримуються за рахунок державного 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;
- національним художнім колективам та концертним організаціям, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету;
- державним та комунальним телерадіоорганізаціям;
- редакціям державних і комунальних періодичних видань, періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, закладами освіти, трудовими і журналістськими колективами, підприємствам зв'язку, що їх розповсюджують;
- Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;
- юридичним та фізичним особам для облаштування у закладах охорони здоров'я кімнат відпочинку (сімейних кімнат) для перебування в них на безоплатній основі осіб, які перебувають на лікуванні у цьому закладі, та членів їх сімей (під час лікування таких осіб);
- асоціаціям органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, органам професілок, їх об'єднань з метою безпосереднього їх розміщення;
- особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування.

Індексація річної орендної плати, визначеної в абзацах першому - сьомому цього пункту, проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди.

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.

9. Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, 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, організаціями загальної площі.

10. Перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за формулою:

$$\text{Опл.} \\ \text{Опл. міс.} = \frac{\text{Опл.}}{12} \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім.}, \text{ де}$$

Опл. – розмір річної орендної плати, визначена за цією Методикою, грн.;

Ід.о. – індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої 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 місяцем до останнього числа першого місяця оренди.

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

12. Розмір добової орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл.доб} = \text{Опл.міс} / 30, \text{ де}$$

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

Опл.міс – розмір орендної плати за місяць, грн.

13. Розмір погодинної орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл.пог} = \text{Опл.доб} / 24, \text{ де}$$

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

Опл.доб – розмір добової орендної плати, грн.

14. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

15. Платіжні документи на перерахування до бюджету або орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

16. Суми орендної плати, зайво перераховані до бюджету або орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

17. Нерухоме майно комунальної власності, що не використовується міською радою для здійснення своїх функцій, може бути передане в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду.

18. Надходження від орендної плати за користування цілісними майновими комплексами, що перебуває в комунальній власності - 100 відсотків спрямовується до загального фонду міського бюджету.

Надходження від орендної плати за користування нерухомим майном підприємств, організацій, установ комунальної власності спрямовується 100 відсотків на рахунок спеціального фонду бюджетної установи, на балансі якої перебуває це майно і використовується на утримання, відновлення своїх основних засобів та поповнення власних обігових коштів.

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

20. Якщо орендна плата визначена відповідно до пункту 8 Методики або за наслідкам 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.

21. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

22. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна.

Орендна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем.

У разі суборенди приміщення у будівлі, що входить до складу єдиного майнового комплексу, орендна плата за таке приміщення визначається з урахуванням частки вартості такого приміщення у загальній вартості відповідної будівлі та частки вартості зазначеної будівлі у загальній вартості орендованих основних засобів цілісного майнового комплексу.

Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендної плати за майно, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

Різниця між нарахованою платою за перший місяць суборенди та тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем і перераховується орендарем до місцевого бюджету.

Різниця між нарахованою платою за кожний наступний місяць суборенди і тією її частиною, що отримує орендар, визначається шляхом коригування різниці за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

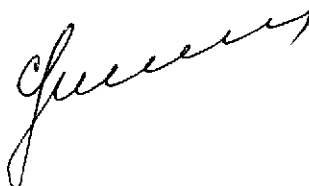
Контроль за перерахуванням зазначеної різниці до місцевого бюджету здійснюється орендодавцем.

Секретар міської ради
Аврамцева Галина

Магмет Софія

ОРЕНДНІ СТАВКИза використання єдиних майнових комплексів підприємств, їхніх відокремлених
структурних підрозділів

Найменування	Орендна ставка, відсотків
Єдині майнові комплекси комунальних підприємств:	
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 лікеро-горілчаної 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

Секретар міської ради
Аврамцева Галина


Магмет Софія

Додаток 2
до Методики розрахунку орендної плати
за майно комунальної власності
Скалатської міської ради
та пропорції її розподілу

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання нерухомого комунального майна

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, відсотків
1. Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100
2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	45
3. Розміщення: <ul style="list-style-type: none"> • фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, рієлторських контор (агентств нерухомості), банкоматів • ресторанів з нічним режимом роботи • торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї • офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету 	40
4. Розміщення: <ul style="list-style-type: none"> • виробників реклами • салонів краси, саун, турецьких лазень, солярійів, кабінетів масажу, тренажерних залів • торговельних об'єктів з продажу автомобілів • зовнішньої реклами на будівлях і спорудах 	30
5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25
6. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туристичну та турагентську діяльність, готелів	22
7. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21

<p>8. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> • клірингових установ • 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 • розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелень • суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування • редакцій засобів масової інформації: <ul style="list-style-type: none"> - рекламного та еротичного характеру - тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства - тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації - тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення 	<p>20</p>
<p>9. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> • крамниць-складів, магазинів-складів • турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків • торговельних об'єктів з продажу: <ul style="list-style-type: none"> - непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів - промислових товарів, що були у використанні - автотоварів - відео- та аудіопродукції • офісних приміщень, крім офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету • антен • технічних засобів і антен операторів 	<p>18</p>

<p>телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету</p>	
<p>10. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту</p>	17
<p>11. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> • суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей • бірж, що мають статус неприбуткових організацій • кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи • ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини • суб'єктів господарювання, що проводять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль • складів • суб'єктів господарювання, що проводять діяльність з вирощування квітів, грибів 	15
<p>12. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> • закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях • суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин 	13
<p>13. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> • суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба) • стоянок для автомобілів 	12
<p>14. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> • комп'ютерних клубів та інтернет-кафе • ветеринарних аптек • рибних господарств • приватних закладів освіти • шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів • торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами • суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи • видавництва друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами 	10

<ul style="list-style-type: none"> • редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 8 Методики та пункті 8 цього додатка • суб'єктів кінематографії, основною діяльністю яких є кіновиробництво або технічне забезпечення і обслуговування кіновиробництва за умови, що вони внесені до Державного реєстру виробників, розповсюджувачів і демонстраторів фільмів • інформаційних агентств 	
<p>15. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі</p>	10
<p>16. Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари</p>	9
<p>17. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> • кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи • аптек, що реалізують готові ліки • торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи 	8
<p>18. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> • торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів; • ксерокопіувальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів 	7
<p>19. Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні</p>	7
<p>20. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> • їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи • фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи • об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку • суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень • торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для закладів освіти 	6
<p>21. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> • державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково 	5

<p>фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів</p> <ul style="list-style-type: none"> • оздоровчих закладів для дітей та молоді • санаторно-курортних закладів для дітей • державних закладів освіти, що частково фінансуються з державного бюджету, та закладів освіти, що фінансуються з місцевого бюджету • торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою • відділень банків на площі, що використовуються для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги • суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення • суб'єктів господарювання, утворених за участю професілок, які надають послуги культурно-освітньої, оздоровчої та іншої соціальної спрямованості 	
<p>22. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> • їдальень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у закладах освіти та військових частинах • громадських їдальень • камер схову • видавництва друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою 	4
<p>23. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> • аптек на площі, що використовуються для виготовлення ліків за рецептами • суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги • органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом) • науково-дослідних установ, крім бюджетних 	3
<p>24. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> • аптек, які обслуговують пільгові категорії населення • організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами • бібліотек, архівів, музеїв, крім музеїв, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів • дитячих молочних кухонь 	2

<ul style="list-style-type: none"> • торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян 	
<p>25. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> • закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та осіб з інвалідністю • державних та комунальних закладів позашкільної освіти (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та закладів дошкільної освіти • закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді 	1
<p>26. Розміщення транспортних підприємств з:</p> <ul style="list-style-type: none"> • перевезення пасажирів • перевезення вантажів 	15 18
<p>27. Розміщення творчих спілок, громадських об'єднань, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:</p> <ul style="list-style-type: none"> • не більш як 50 кв. метрів • для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів 	3 7
<p>28. Розміщення громадських об'єднань осіб з інвалідністю на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • не більш як 100 кв. метрів 	1
<ul style="list-style-type: none"> • для частини площі, що перевищує 100 кв. метрів 	7