



УКРАЇНА

Великодобронська сільська рада
Ужгородського району Закарпатської області
Сьома позачергова сесія VIII скликання

Р І Ш Е Н Н Я

21 травня 2021 року
с. Велика Добронь

№ 156

**Про затвердження методики розрахунку
орендної плати за оренду майна
комунальної власності та пропорції її розподілу
Великодобронської сільської ради**

З метою раціонального, економного та ефективного управління ресурсами територіальної громади, для врегулювання правових, економічних та організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду майна, що перебуває в комунальній власності, керуючись ст.ст. 24, 75-781, Господарського кодексу України, ст.ст. 169, 172, 182, 327 Цивільного кодексу України, ст.ст. 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-IX від 03.10.2019 р. (далі – Закон), постановою КМУ «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020р. № 483, Великодобронська сільська рада

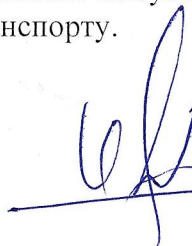
ВИРІШИЛА:

1. Затвердити методики розрахунку орендної плати за оренду майна комунальної власності та пропорції її розподілу Великодобронської сільської ради (додаток 1).

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на комісію з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, охорони пам'яток, історичного середовища та благоустрою з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження та транспорту.

Великодобронський сільський голова




Ф.Ф.Надь

МЕТОДИКА

розрахунку орендної плати за оренду майна
комунальної власності Великодобронської сільської ради та пропорції її розподілу

1. Методику розрахунку орендної плати за оренду майна розроблено з метою створення єдиного організаційно - економічного механізму справляння та використання плати за оренду цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць) та окремого індивідуально визначеного майна комунальних підприємств, організацій, установ.

2. Методика визначає механізм нарахування орендної плати за користування майном, що належить до комунальної власності Великодобронської сільської ради.

Підприємства, установи, організації комунальної власності сільської ради можуть бути орендодавцями майна тільки виключно з дозволу:

- сільської ради – щодо цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), окремих будинків;
- органу, що уповноважений управляти майном щодо приміщень (частини приміщень) окремих будинків;

3. Орендна плата є платежем, який вносить орендар орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності.

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

Якщо майно орендується бюджетними організаціями, орендна плата вноситься за рахунок коштів, передбачених кошторисами на їх утримання.

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.

У разі використання орендарем приміщення за різним цільовим призначенням, розрахунок орендної плати проводиться на підставі акту розмежування орендованої площі, складеного комісією у складі орендодавця і орендаря.

У разі передачі в оренду нерухомого майна, орендодавцем якого є підприємство, організація, установа, висновок про вартість майна затверджується органом, що уповноважений управляти майном.

Розрахунок орендної плати за базовий місяць затверджується орендодавцем.

5. 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 комунальне підприємство, установа, організація, на балансі яких перебуває це майно.

6. 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.

7. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси комунальних підприємств визначається за формулою:

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

де $O_{\text{пл.}}$ – розмір річної орендної плати, грн.;

$V_{\text{оз}}$ – вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

$V_{\text{нм}}$ – вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

$C_{\text{ор. ц.}}$ – орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, визначена згідно з додатком 1.

8. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремо індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 0,1 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, – не менш як 0,05 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

9. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 10 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

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

де $V_{\text{п}}$ – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

$C_{\text{ор}}$ – орендна ставка, визначена згідно з додатком 2.

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:

$$V_{\text{п}} = V_{\text{б}} : П_{\text{б}} \times П_{\text{п}}$$

де $V_{\text{п}}$ – вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.;

$V_{\text{б}}$ – вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

$П_{\text{п}}$ – площа орендованого приміщення, кв. м.;

$П_{\text{б}}$ – площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв. м.

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

10. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривні встановлюється таким орендарями:

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

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

Пенсійному фонду України та його територіальним органам;

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;

релігійним організаціям для надання освітніх і соціальних послуг;

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).

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.

11. 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.

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

Опл.

Опл. міс. = ----- x Ід.о. Ім.

12

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.

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

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 в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

17. Нерухоме майно сільської комунальної власності, що не використовується сільською радою для здійснення своїх функцій, може бути передане в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду (Закон України № 2856 від 23.12.2010).

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

За нерухоме майно підприємств, організацій, установ сільської комунальної власності спрямовується на рахунок спеціального фонду бюджетної установи, 100 відсотків, на баланс якого перебуває це майно і використовується на утримання, відновлення своїх основних засобів та поповнення власних обігових коштів.

Секретар сільської ради



Беата ЯВОРСЬКА

Додаток 1
до Методики розрахунку
орендної плати за оренду
майна комунальної
власності та пропорції її розподілу

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання цілісних майнових комплексів
об'єктів сільської комунальної власності

№ п/п	Найменування	Орендна ставка %
	Цілісні майнові комплекси підприємств комунальної власності:	
1.	-тютюнової промисловості, лікєро-горілчаної та виноробної промисловості, радгоспів, заводів (що виробляють виробничу продукцію)	25
2.	-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
3.	-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 електричного та електронного устаткування, 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
4.	-сільського господарства, харчової промисловості (крім лікєро-горілчаної та виноробної промисловості), радгоспів-заводів (крім тих, що виробляють виробничу продукцію), металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів	12
5.	-інші об'єкти	10

Секретар Ради



Беата ЯВОРСЬКА

Додаток 2
до Методики
розрахунку орендної плати
за оренду майна
комунальної власності та
пропорції її розподілу

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання нерухомого майна сільської комунальної власності

№ п/п	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка %
1.	Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	45
2.	Розміщення:	
	-фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів	40
	-ресторанів з нічним режимом роботи	40
	-торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	40
	-офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет	40
3.	Розміщення:	
	-виробників реклами	30
	-салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів	30
	-торговельних об'єктів з продажу автомобілів	30
	-зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	30
4.	Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25
5.	Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22
6.	Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
7.	Розміщення:	
	-клірингових установ	20
	-майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів	20
	-майстерень з ремонту ювелірних виробів	20
	-ресторанів	20
	-приватних закладів охорони здоров'я	20

	-суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	20
	-розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	20
	-суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	20
	-редакцій засобів масової інформації:	
	- рекламного та еротичного характеру	20
	- тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства	20
	- тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації	20
	- тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення	20
9.	Розміщення:	
	-крамниць – складів, магазинів – складів	18
	-турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків	18
	-торговельних об'єктів з продажу:	
	- непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів	18
	- промислових товарів, що були у використанні	18
	- автотоварів	18
	- відео- та аудіо продукції	18
	- офісних приміщень, крім офісних приміщень операторів комунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги до Інтернету	18
	- антен	18
	-технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги мобільного зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги до Інтернету	18
10.	Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять	5
№п/п	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка %
	різними видами спорту	
11.	Розміщення:	
	-суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей	15

	-бірж, що мають статус неприбуткових організацій	15
	-кафе, барів, закусточних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи	15
	-ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини	15
	-суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль	15
	-складів	15
	-суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів	15
12.	Розміщення:	
	-закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях	13
	-суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин	13
13.	Розміщення:	
	-суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба)	12
	-стоянок автомобілів	12
14.	Розміщення:	
	-комп'ютерних клубів та Інтернет - кафе	10
	-ветеринарних аптек	10
	-рибних господарств	10
	-приватних навчальних закладів	10
	-шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів	10
	-торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами	10
	-суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно - вишукувальні, проектно - конструкторські роботи	10
	-видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами	10
	-редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 10 Методики та пункті 8 цього додатка	10
	-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	10
	Інформаційних агенств	10
15.	Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10

16.	Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9
17.	Розміщення:	
	-кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	8
	-аптек, що реалізують готові ліки	8
	-торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	8
18.	Розміщення:	
	-торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів	7
	-ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	7
19.	Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7
20.	Розміщення:	
	-їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	6
	-фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи	6
	-об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку	6
	-суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень	6
	-торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео - та аудіо продукції, що призначається для навчальних закладів	6
21.	Розміщення:	
	-державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів	5
	-оздоровчих закладів для дітей та молоді	5
	-санаторно - курортних закладів для дітей	5

№п/п	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка %
	-державних навчальних закладів, що частково фінансуються з державного бюджету, та навчальних закладів, що фінансуються з місцевого бюджету	5
	-торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою	5
	-відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово – комунальні послуги	5
	-суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення	5
	-суб'єктів господарювання, утворених за участю профспілок, які надають послуги культурно-освітньої, оздоровчої та іншої соціальної спрямованості	5
22.	Розміщення:	
	-їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах	4
	-громадських вбиралень	4
	-камер схову	4
	-видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	4
23.	Розміщення:	
	-аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами	3
	-суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги	3
	-органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом)	3
	-науково-дослідних установ, крім бюджетних	3
24.	Розміщення:	
	-аптек, які обслуговують пільгові категорії населення	2
	-організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами	2
	-бібліотек, архівів, музеїв, крім музеї, які утримуються за рахунок державного та місцевого бюджетів	2
	-дитячих молочних кухонь	2
25.	Розміщення:	
	-закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів	1

	-державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів	1
	-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
26.	Розміщення транспортних підприємств з:	
	-перевезення пасажирів	15
	-перевезення вантажів	18
27.	Розміщення творчих спілок, громадських та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
	-не більш як 50 кв. метрів	3
	-понад 50 кв. метрів	7
28.	Розміщення громадських організацій інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
	-не більш як 100 кв. метрів	1
	-понад 100 кв. метрів	7
29.	Інше використання нерухомого майна	15
30.	Розміщення:	
	професійних творчих працівників на площі (творчі майстерні), що не використовуються для провадження підприємницької діяльності і ставлять:	
	не більше 50 кв.м.	1
	для частини площі, що перевищує 50 кв.м.	3

Секретар Ради



Беата ЯВОРСЬКА