



**СМІЛЯНСЬКА МІСЬКА РАДА
СЕСІЯ**

Р І Ш Е Н Н Я

№ _____

Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за оренду комунального майна міста Сміла

Відповідно до ст. 25, п. 3 ч. 4 ст. 42, ч. 1 ст. 59, ч. 5 ст. 60 Закону України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», п. 2 ст. 17 Закону України від 03.10.2019 № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», з метою забезпечення надходжень до місцевого бюджету від оренди комунального майна, міська рада
ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Методику розрахунку орендної плати за оренду комунального майна міста Сміла (далі - Методика) згідно з додатком.
2. Керівникам комунальних підприємств, установ та організацій міста керуватися Методикою при передачі в оренду об'єктів комунальної власності міста Сміла.
3. Вважати таким, що втратило чинність рішення міської ради від 09.06.2016 № 19-9/VI "Про затвердження змін до Методики розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між міським бюджетом, орендодавцем та балансоутримувачем".
4. Організацію виконання рішення покласти на заступника міського голови відповідно до функціональних повноважень та управління економічного розвитку.
5. Контроль за виконанням рішення покласти на секретаря міської ради, постійну комісію міської ради з питань житлово-комунального господарства та комунальної власності.

Міський голова

Олексій ЦИБКО

ПОГОДЖЕНО

Секретар міської ради

~~Віктор ФЕДОРЕНКО~~

Постійна комісія міської ради з питань
житлово-комунального господарства та
комунальної власності

Ольга НІКІТЧЕНКО

Начальник фінансового управління

Галина СВАТКО

Начальник юридичного відділу

Андрій ЖУРІДА

Заступник начальника управління
економічного розвитку

Лариса МАТВЄЄНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішення міської ради
від _____ № _____

Методика розрахунку орендної плати за оренду
комунального майна міста Сміла

1. Методика розрахунку орендної плати за оренду комунального майна міста Сміла (далі - Методика) розроблена відповідно до абз. 2 ч. 2 ст. 17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) , з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму розрахунку плати за оренду єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів, нерухомого (будівлі, приміщення, їх частини) та іншого окремого індивідуально визначеного майна комунальних підприємств, організацій, установ.

2. Орендна плата є платежами у формах, визначених законодавством України, які вносить орендар незалежно від наслідків своєї діяльності.

Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем. **Форма розрахунку орендної плати наведена у додатку 3.**

У разі коли орендодавцем нерухомого майна є балансоутримувач розмір орендної плати погоджується з органом, визначеним підпунктом - «в» частини другої статті 4 Закону «Про оренду державного та комунального майна».

3. До плати за оренду майна не включаються витрати на його утримання та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язується надавати орендарю комунальне підприємство (установа, організація), на балансі яких перебуває це майно.

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.

4. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 12 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$O_{пл} = \frac{Вп \times C_{ор}}{100\%},$$

де $O_{пл}$ - розмір річної орендної плати, грн.;

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

С ор – орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 до Методики (у разі укладення договору з орендарем відповідно до статті 15 Закону, або додатком 2 (для договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону. У разі якщо додатком 1 до цієї Методики не визначена орендна ставка для орендаря, зазначеного у статті 15 Закону, для розрахунку орендної плати застосовується оренда ставка, визначена державною методикою.

Розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого майна визначається за формулою:

$$\text{Опл. міс.} = \frac{\text{О пл}}{12 \text{ місяців}},$$

де О пл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

У разі якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то 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 коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру річної орендної плати розраховується добова за формулою:

$$\text{О пл. доб.} = \frac{\text{О пл.}}{365 \text{ днів}},$$

Для розрахунку погодинної орендної плати на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата із розрахунку 24 години у добі.

$$\text{О пл. год.} = \frac{\text{О пл. доб.}}{24 \text{ години}}$$

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

5. Розмір річної орендної плати за оренду єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів визначається за формулою:

$$\text{О пл} = \frac{(\text{Воз} + \text{Внм})}{100\%} * 10\%,$$

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.;

Воз – вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, (без ПДВ), грн.;

Внм - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, (без ПДВ), грн.;

10% – орендна ставка за використання єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів.

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

$$O_{\text{пл. міс.}} = \frac{O_{\text{пл}}}{12},$$

де $O_{\text{пл}}$ - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

6. Незалежна оцінка об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами.

7. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

8. До договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону застосовуються орендні ставки згідно з додатком 2.

9. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від осіб, передбачених абзацами четвертим, дев'ятим частини другої статті 15 Закону, крім тих, що є державними або комунальними підприємствами, установами, організаціями, договір оренди укладається з особою, яка запропонувала найвищий розмір орендної плати. Потенційні орендарі подають свої закриті цінові пропозиції згідно Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483.

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

органам місцевого самоврядування, іншим установам і організаціям, діяльність яких повністю фінансується за рахунок місцевого бюджету;

державні органи, що на підставі законодавства держави здійснюють правоохоронну діяльність, зокрема для розміщення патрульної поліції;

державним та комунальним некомерційним закладам охорони здоров'я, які повністю чи частково утримуються за рахунок відповідно державного та місцевого бюджетів;

музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевого бюджетів;

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

державним та комунальним телерадіоорганізаціям;
редакціям державних і комунальних періодичних видань та періодичних
видань, заснованих державними науково-дослідними установами, трудовими і
журналістськими колективами;

Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;
особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних
засобів пересування;
комунальним підприємствам у сфері житлово-комунального
господарства.

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

11. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого
індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів, розмір орендної
плати за якими визначається згідно з Порядком передачі в оренду державного
та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів
України від 03.06.2020 року № 483), встановлюється на рівні 12 відсотків від
вартості об'єкта оренди, з урахуванням вимог статті 8 Закону.

У разі оренди окремо індивідуально визначеного майна (в т.ч.
транспортних засобів) бюджетною організацією, що фінансується з місцевого
бюджету, орендна плата становить 1,0 грн. в рік.

У разі якщо інше окреме індивідуально визначене майно передається в
оренду за результатами проведення аукціону, орендна плата, розрахована
відповідно до цього пункту Методики, застосовується як стартова на першому
аукціоні.

12. Орендна плата у розмірі, встановленому пунктом 10, 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.

13. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від
осіб, передбачених абзацами четвертим, дев'ятим частини другої статті 15
Закону, крім тих, що є державними або комунальними підприємствами,
установами, організаціями, договір оренди укладається з особою, яка
запропонувала найвищий розмір орендної плати. Потенційні орендарі

подають свої закриті цінові пропозиції згідно Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 року № 483.

14. Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім пункту 10 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 акту приймання-передавання минуло більше ніж один повний календарний місяць, то 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.

Індексація орендної плати, розрахованої відповідно до пунктів 4-5 Методики, здійснюється щомісячно.

Індексація орендної плати може бути зупинена у випадку прийняття відповідного законодавчого акта.

Якщо значення індексу інфляції не перевищує 100 відсотків, вважати, що він дорівнює 100 відсотків

15. Якщо орендна плата визначена відповідно до пункту 10 Методики, 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.

16. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

Додаток 1
до Методики розрахунку орендної
плати за оренду комунального
майна міста Сміла

ОРЕНДНІ СТАВКИ для договорів оренди комунального майна

№ п/п	Орендарі	Орендна ставка (річна), %
	органи державної влади, інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного бюджету;	3
	релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній;	4
	Пенсійний фонд України та його органи;	3
	музеї, крім визначених пунктом 12 цієї Методики	3

№ п/п	Орендарі	Орендна ставка (річна), %
	державні, установи, організації у сфері культури і мистецтв чи громадські організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні);	4
	Приватні заклади освіти, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності	10
	громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів;	4
	реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ;	4
	державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України "Про соціальні послуги";	1
	державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження;	4
	вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру);	4
	народні депутати України і депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні;	3
	потенційні орендарі для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;	8
	потенційні орендарі для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок.	8

Додаток 2
до Методики розрахунку орендної
плати за оренду комунального
майна міста Сміла

ОРЕНДНІ СТАВКИ

для договорів оренди, які були укладенні до набрання чинності Закону та продовжуються
вперше

№ п/п	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, %	Примітка
1.	Розміщення казино, інших закладів грального бізнесу	100	відсутні орендарі
2.	Розміщення		
	<i>нічних клубів, ресторанів, кафе, барів</i>	40	відсутні
	<i>ресторанів, кафе, барів, кафетерій, що</i>	30	наявні

№ п/п	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, %	Примітка
	<i>здійснюють продаж підакцизної групи</i>		
3.	Розміщення:		
	операторів телекомунікацій, які надають послуги мобільного зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет; антени	40	наявні
	фінансових установ, банків, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів;	30	наявні
	пунктів обміну валюти та продажу лотерейних білетів,	30	
	автозаправних станцій	30	
	туристичних агентств та суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів;	20	
4.	Розміщення суб'єктів господарювання, що проводять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування;	25	
5.	Здійснення торгівлі непродовольчими та продовольчими товарами та організація виставок продажу	25	наявні
	<i>торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї</i>	30	
6.	Розміщення офісних приміщень	20	наявні
7.	Розміщення: - приватних закладів охорони здоров'я - салонів краси, саун, кабінетів масажу,	20	наявні
8.	Розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	20	
9.	<i>Використання під склади</i>	15	наявні
10.	Використання гаражів	10	наявні
11.	Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	10	
12.	Розміщення ветеринарних аптек	10	
13.	Розміщення аптек та аптечних кіосків	20	наявні
14.	Розміщення суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи.	10	наявні
15.	Здійснення торгівлі книжковою продукцією	8	
16.	Комісійна торгівля (в т.ч. товарами бувшими в у вжитку)	8	
17.	Розміщення перукарень	7	наявні
18.	Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різних видів спорту,	4	наявні

№ п/п	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, %	Примітка
	тренажерних залів		
19.	Надання платних медичних послуг	10	наявні
20.	Надання житлово-комунальних послуг, здійснення ремонту житла та інших побутових послуг	6	наявні
21.	Розміщення: майстерень з виготовлення та ремонту меблів, радіотелевізійної та іншої аудіо- та відеоапаратури електропобутової та іншої складної техніки, побутових приладів та металовиробів;	6	наявні
22.	Надання послуг кабельного телебачення;	10	наявні
23.	Розміщення майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів	10	
24.	Виробництво товарів промислової та продовольчої групи та здійснення іншої виробничої діяльності	5	
25.	Розміщення приватних шкіл та курсів (в т. ч. курсів водіїв), інших суб'єктів господарювання, що надають освітянські послуги	5	наявні
26.	Розміщення суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезень та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба)	5	наявні
27.	Надання послуг з виготовлення та ремонту взуття, швейних, шкіряних, хутрових, текстильних виробів та головних уборів, шкіряних галантерейних та дорожніх виробів, годинників та розміщення пралень	4	
28.	Надання ритуальних послуг	4	
29.	Надання послуг з виготовлення та ремонту музичних інструментів	3	наявні
30.	Розміщення державних установ (організацій) та інших установ і організацій, що не фінансуються з місцевого бюджету	3	наявні
31.	Розміщення закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та інших місцевих бюджетів (крім міського бюджету)	3	
32.	Здійснення торгівлі продовольчими товарами для пільгових категорій громадян (учасників Великої Вітчизняної війни, учасників ліквідації аварії на Чорнобильській АЕС, хворих на цукровий діабет, багатодітних сімей тощо) в спеціалізованих торговельних об'єктах. Пропонується наступна редакція: <i>Здійснення торгівлі продовольчими товарами для пільгових категорій громадян.</i>	3	
33.	Розміщення благодійних, громадських організацій всеукраїнських громадських організацій учасників ліквідації наслідків аварії на Чорнобильській АЕС, потерпілих від Чорнобильської катастрофи, які не займаються комерційною діяльністю, та інших громадських організацій	3	наявні

№ п/п	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, %	Примітка
34.	Розміщення : - державних навчальних закладів, в т.ч., що частково фінансуються з державного бюджету;	1	наявні
	- створення консультативних пунктів (центрів)	1	наявні
35.	Організація гарячого харчування в освітніх закладах міста	1% (1,0 грн. в місяць на період літніх, але не більше 2 місяців, та зимових канікул)	наявні
36.	Інше використання нерухомого майна	15	наявні
37.	<i>Розміщення майстерень з ремонту ювелірних виробів</i>	15	
38.	<i>Розміщення професійних творчих працівників на площі (творчі майстерні), що не використовуються для провадження підприємницької діяльності</i>	3	

Додаток 3
до Методики розрахунку і порядку
використання орендної плати за оренду
комунального майна м. Сміла

ЗАТВЕРДЖЕНО

(керівник Орендодавця)
"___" _____ 20__ року
М.П.

РОЗРАХУНОК

плати за перший (базовий) місяць оренди комунального майна

Майно перебуває на балансі _____
(найменування комунального підприємства, установи)

№ п/п	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, м ²	Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою на "___" 20__ року	Орендна ставка*, %	Орендна плата за базовий місяць	
					назва місяця, рік	орендна плата без ПДВ**, грн
1	2	3	4	7	8	9

* Орендна ставка визначається на підставі цільового призначення згідно із Додатком 1 або цієї Методики.
Якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-

передавання Майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то 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.

** Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

Орендар

Розрахунок здійснив:
(від орендодавця)

Балансоутримувач

М.П.

Секретар міської ради

Віктор Федоренко

Олександр Плакса