

МЕТОДИКА
розрахунку орендної плати за комунальне майно
територіальної громади м. Марганець та пропорції її розподілу

1. Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно територіальної громади м. Марганець та пропорції її розподілу розроблено на підставі Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Постанови Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» зі змінами та доповненнями та інших нормативно-правових документів діючого законодавства України.

2. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем, орендарем та балансоутримувачем. Якщо майно орендується бюджетними установами, 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.

3. 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, організація, господарське товариство, на балансі яких перебуває це майно. Витрати інвалідів, пов'язані з утриманням об'єкта оренди з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування, компенсуються за рахунок Фонду України соціального захисту інвалідів у порядку, що визначається Мінпраці та Мінфіном.

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 цілісні майнові комплекси комунальних підприємств 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 комунальних підприємств.

6. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, якщо орендарем є суб'єкт господарської діяльності, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, - не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

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

$$\text{Опл} = \text{Вп} \times \text{Сор} : 100$$

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

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

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 бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного та місцевого бюджетів, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, музеями, які утримуються за рахунок державного та місцевого бюджетів, національними художніми колективами та концертними організаціями, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, які утримуються за рахунок державного та місцевого бюджетів, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, релігійними організаціями, зареєстрованими на території м. Марганець, для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями, асоціаціями органів місцевого самоврядування із

всеукраїнським статусом, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування **становить 1 гривню.**

Індексація річної орендної плати 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 після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:

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

де **Опл** - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень;

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 місяця 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. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

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

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

15. Орендна плата за користування майном, що знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Марганця, спрямовується:

- за цілісні майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурних підрозділів – 100 відсотків до загального фонду місцевого бюджету;

- за нерухоме, або окреме індивідуально визначене комунальне майно територіальної громади м. Марганця – 50 відсотків орендної плати до загального фонду міського бюджету; 50 відсотків орендної плати – комунальному підприємству «Інфраструктурного розвитку та благоустрою Марганецької міської територіальної громади»;

- за нерухоме, або окреме індивідуально визначене майно, яке перебуває на балансі бюджетних установ та організацій міста - 100 відсотків на спеціальні бюджетні рахунки установ;

- за нерухоме, або окреме індивідуально визначене майно, яке перебуває на балансі КП «Інфраструктурного розвитку та благоустрою Марганецької міської територіальної громади» - 100 відсотків на рахунок підприємства.

16. 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 цілісного 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 державного 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.

Директор КП «Інфраструктурного розвитку
та благоустрою Марганецької територіальної
громади м. Марганця»

А.Яковенко

Секретар міської ради

А.Деркач

Додаток до методики

ОРЕНДНІ СТАВКИ

за використання нерухомого комунального майна

№ з/п	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:	40
	фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських 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	
	обладнання стільникового зв'язку та антено-фідерних пристроїв операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, розміщення обладнання та телекомунікаційної мережі операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет	
4.	Розміщення:	30
	виробників реклами	

	салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів	
	торговельних об'єктів з продажу автомобілів	
	зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	
5.	Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25
6.	Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22
7.	Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
8.	Розміщення:	20
	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, скелець	
	суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	
	редакцій засобів масової інформації:	
	- 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	
9.	Розміщення:	18
	крамниць-складів, магазинів-складів	

	турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків	
	торговельних об'єктів з продажу: - непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів - промислових товарів, що були у використанні - автотоварів - відео- та аудіопродукції	
	офісних приміщень	
10.	Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	17
11.	Розміщення:	15
	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 провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль	
	складів	
	суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів	
12.	Розміщення:	13
	закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях	
	суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин	
13.	Розміщення:	12
	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	
14.	Розміщення:	10
	комп'ютерних клубів та інтернет-кафе	

	ветеринарних аптек	
	рибних господарств	
	приватних навчальних закладів	
	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	
	видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами	
	редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 10 Методики та пункті 8 цього додатка	
15.	Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10
16.	Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9
17.	Розміщення:	8
	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	
18.	Розміщення:	7
	торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів;	
	ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	
19.	Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7
20.	Розміщення:	6
	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 навчальних закладів	
21.	Розміщення:	5
	державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів	
	оздоровчих закладів для дітей та молоді	
	санаторно-курортних закладів для дітей	
	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	
	відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги	
	суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення	
22.	Розміщення:	4
	їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах	
	громадських вбиралень	
	камер схову	
	видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	
23.	Розміщення:	3
	аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами	
	суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги	
	майстерень художників, скульпторів, народних майстрів площею менш як 50 кв. метрів	
	добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом)	
	науково-дослідних установ, крім бюджетних	
24.	Розміщення	2

	аптек, які обслуговують пільгові категорії населення	
	організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами	
	бібліотек, архівів, музеїв	
	дитячих молочних кухонь	
	торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян	
25.	Розміщення:	1
	закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів	
	державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів	
	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 батьків центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді	
26.	Розміщення транспортних підприємств з:	
	перевезення пасажирів	15
	перевезення вантажів	18
27.	Розміщення творчих спілок, громадських, релігійних 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.	Розміщення суб'єктів господарювання, що виготовляють рухомий склад міського електротранспорту	5
30.	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.

Директор КП «Інфраструктурного розвитку
та благоустрою Марганецької територіальної
громади м. Марганця»

А.Яковенко

Секретар міської ради

А. Деркач