



СМІЛЯНСЬКА МІСЬКА РАДА
СЕСІЯ

Р І Ш Е Н Н Я

№ _____

Про затвердження Методики розрахунку
орендної плати за оренду комунального
майна м. 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», ч. 2 ст. 17 Закону України від 03.10.2019 № 157-IX «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 м. Сміла (далі - Методика) згідно з додатком.
2. Керівникам комунальних підприємств, установ та організацій міста керуватися Методикою при передачі в оренду об'єктів комунальної власності м. Сміла.
3. 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" вважати таким, що втратило чинність.
4. Управлінню економічного розвитку підготувати проект рішення міської ради щодо внесення зміни до примірного договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого майна або іншого) комунального майна м. Сміла, затвердженого рішенням міської ради від 28.05.2021 № 15-36/VIII «Про затвердження Примірного договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого майна або іншого) комунального майна м. Сміла» з урахуванням норм затвердженої Методики.
5. Організацію виконання рішення покласти на заступника міського голови відповідно до функціональних повноважень та управління економічного розвитку.
6. Контроль за виконанням рішення покласти на секретаря міської ради, постійну комісію міської ради з питань місцевого бюджету, фінансів,

податкової політики, розвитку підприємництва, захисту прав споживачів, комунальної власності.

Міський голова

Сергій АНАНКО

ПОГОДЖЕНО

Секретар міської ради

Юрій СТУДАНС

Постійна комісія міської ради з питань місцевого бюджету, фінансів, податкової політики, розвитку підприємництва, захисту прав споживачів, комунальної власності

Юлія ЛЮБЧЕНКО

Перший заступник міського голови

Олександр ЛИСЕНКО

Фінансове управління

Юлія ЛЮБЧЕНКО

Юридичний відділ

Оксана СІЛКО

Начальник управління економічного розвитку

Сергій ЗАЙЦЕВ

Додаток
ЗАТВЕРДЖЕНО
рішення міської ради
від _____ № _____

Методика розрахунку орендної плати за оренду
комунального майна м. Сміла

1. Методика розрахунку орендної плати за оренду комунального майна м. Сміла (далі - Методика) розроблена відповідно до абз. 2 ч. 2 ст. 17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон), Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), 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 міста.

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 або іншого індивідуально визначеного майна є балансоутримувач, розмір орендної плати погоджується з органом, уповноваженим міською радою.

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 орендарям і прибудинкової території розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем теплопостачання і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині - пропорційно розміру займаної загальної площі.

4. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у п. 6 цієї Методики), в т.ч. числі при продовженні договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абз. 4 ч. 7 ст. 18 Закону, розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$O_{\text{пл}} = \frac{B_{\text{пл}} \times C_{\text{оп}}}{100\%},$$

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

$B_{п}$ – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, (без ПДВ), грн;

$C_{ор}$ – орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 до Методики (у разі укладення договору з орендарем відповідно до ст.15 Закону), або додатком 2 для договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абз. 4 ч. 7 ст. 18 Закону). У разі якщо додатком 1 до цієї Методики не визначена орендна ставка для орендаря, зазначеного у ст. 15 Закону, для розрахунку орендної плати застосовується оренда ставка, визначена державною методикою.

Розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна визначається за формулою:

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

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

Розмір добової орендної плати розраховується за формулою:

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

Розмір погодинної орендної плати визначається на основі розміру добової орендної плати із розрахунку 24 години у добі за формулою:

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

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

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

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

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

- державним та комунальним організаціям (закладам, установам) охорони здоров'я, в т.ч. некомерційним, а також казенним підприємствам, що утворилися у результаті реорганізації державного закладу охорони здоров'я, які повністю чи частково утримуються за рахунок відповідно державного та місцевого бюджетів;

- 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 засобам масової інформації та редакціям відповідно до Закону України "Про реформування державних і комунальних друкованих засобів масової інформації";

- державним органам, що на підставі чинного законодавства здійснюють правоохоронну діяльність, зокрема для розміщення патрульної поліції;

- державним та комунальним телерадіоорганізаціям;

- державним та комунальним закладам освіти, що частково або повністю фінансуються з державного та місцевого бюджетів, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері;

- державним організаціям (закладам, установам) органів місцевого військового управління України, що здійснюють діяльність у сфері оборони;

- комунальному закладу «Обласний соціальний гуртожиток для дітей сиріт та дітей позбавлених батьківського піклування» Черкаської обласної ради, комунальному закладу «Обласний центр соціально-психологічної допомоги» Черкаської обласної ради, а також іншим закладам соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету;

- комунальним підприємствам у сфері житлово-комунального господарства, засновником яких є Смілянська міська рада;

- громадським об'єднанням фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, утвореним ними спортивним клубам (крім спортивних клубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацьким спортивним школам, школам вищої спортивної майстерності, центрам олімпійської підготовки, центрам студентського спорту закладів вищої освіти, центрам фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, - виключно для проведення спортивних заходів або надання фізкультурно-спортивних послуг;

- орендарям, які на час затвердження цієї Методики мали пільгову орендну плату в розмірі 1 грн в рік, за умови, що такі договори продовжуються вперше.

Орендна плата у розмірі, встановленому цим пунктом, 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% 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.

7. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна, а також транспортних засобів

встановлюється на рівні 12 % вартості об'єкта оренди, з урахуванням вимог ст. 8 Закону.

У разі оренди іншого окремо індивідуально визначеного майна, а також транспортних засобів бюджетною організацією, що фінансується з міського бюджету, орендна плата становить 1,0 грн в рік.

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

Розмір місячної орендної плати у розмірі 1 грн за 1 кв. метр занедбаной пам'ятки архітектури встановлюється кваліфікованій особі, визначеній п. 183 Порядку, на підставі рішення орендодавця, прийнятого відповідно до п. 191 Порядку, орендарям, які отримали таку пам'ятку в довгострокову пільгову оренду відповідно до пунктів 183-191 Порядку.

8. Встановлення орендної плати здійснюється з урахуванням вимог Закону України "Про державну допомогу суб'єктам господарювання" для:

- суб'єктів господарювання, передбачених ч. 2 ст. 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 п. 52 Порядку.

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

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

Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім п. 6 Методики) або абз. 4 ч. 7 ст. 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.

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

Орендна плата, встановлена відповідно до п. 6 цієї Методики, не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

10. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

11. Орендарям, що здійснюють діяльність з організації харчування дітей в закладах освіти та дошкільних навчальних закладах, на період канікул, а також у разі запровадження карантинних обмежень, в т.ч. спричинених коронавірусною інфекцією, відповідним рішенням міської ради може бути

Продовження додатка

встановлений пільговий період (повне або часткове звільнення від сплати орендної плати) за наявності погодження балансоутримувача.

Секретар міської ради

Юрій СТУДАНС

Сергій ЗАЙЦЕВ

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

ОРЕНДНІ СТАВКИ
для договорів оренди комунального майна

№ з/п	Орендарі, визначені відповідно до ст. 15 Закону	Орендна ставка (річна), %
1.	Органи державної влади, інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного бюджету	3
2.	Релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній	3
3.	Державні підприємства, 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)	3
4.	Приватні заклади освіти, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності	1
5.	Громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів	1
6.	Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ	1
7.	Державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України "Про соціальні послуги"	1
8.	Державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження	3
9.	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)	3
10.	Народні депутати України і депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні	3
11.	Потенційні орендарі для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких,	8

№ з/п	Орендарі, визначені відповідно до ст. 15 Закону	Орендна ставка (річна), %
	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	
12.	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
13.	Фонд соціального страхування, робочі органи його виконавчої дирекції та їх відділенням, Пенсійний фонд України та його органи	1

Секретар міської ради

Юрій СТУДАНС

Сергій ЗАЙЦЕВ

Продовження додатка

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

Орендні ставки для договорів оренди, які були укладені до набрання
чинності Закону та продовжуються вперше *

№ з/п	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка*, %
1.	Розміщення операторів телекомунікацій, які надають послуги мобільного зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернет; антени	40
1.	Здійснення торгівлі непродовольчими та продовольчими товарами та організація виставок продажу	25
2.	Розміщення офісних приміщень	20
3.	Здійснення харчування в міських закладах освіти	1 (1,0 грн в місяць на період літніх, але не більше 2 місяців, та зимових канікул)

* - орендні ставки для орендарів, які на час розробки Методики не скористалися правом на
продовження договору оренду відповідно до чинного законодавства (перше продовження).

Секретар міської ради

Юрій СТУДАНС

Сергій ЗАЙЦЕВ

Продовження додатка

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)

№ з/п	Назва та місцезнаходжен ня об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, м ²	Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою станом на _____	Індекс інфляції*	Орендна ставка , %	Орендна плата без ПДВ, грн	
						річна	за базовий місяць
1	2	3	4	5	6	7	8

** 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.*

Орендар _____
(підпис) _____
(прізвище, ім'я, по батькові)

Розрахунок здійснив
(від орендодавця) _____
(підпис) _____
(прізвище, ім'я, по батькові)

Балансоутримувач

(підпис) _____
(прізвище, ім'я, по батькові)

М.П.

Секретар міської ради

Юрій СТУДАНС

Сергій ЗАЙЦЕВ