Додаток

до рішення обласної ради

від №

МЕТОДИКА

розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області (далі – Методика)

1. Методика визначає механізм визначення розміру плати за оренду об’єктів, визначених [частиною першою](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#n67) статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон).

2. До плати за оренду окремого індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладеного договору зобов’язується надавати орендарю балансоутримувач.

3. Відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна (у тому числі місць загального користування та прибудинкової території) та надання комунальних послуг орендарю здійснюється відповідно до договору, укладеного між балансоутримувачем та орендарем.

4. Якщо орендоване нежиле приміщення є частиною будівлі (споруди), то загальною площею приміщень, що передаються в оренду, вважається площа виробничих або адміністративних кімнат, яку фактично займає орендар та яка збільшена на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну:

**П прим. = П кім. х К пер.**

**(П прим.** – загальна площа приміщень, що здаються в оренду (кв. м));

**П кім.** - площа виробничих або адміністративних кімнат, що передаються в оренду (кв. м);

**К пер.** - коефіцієнт перерахунку корисної площі будівлі в загальну, який розраховується на підставі даних технічної документації шляхом ділення загальної площі всієї будівлі, споруди (без врахування площі підвальних приміщень та технічних поверхів, якщо вони не використовуються орендарем) на корисну площу будівлі (без врахування площі вестибюлів, фоє, східців, коридорів, санітарних кімнат, ліфтових майданчиків тощо, у разі, якщо вони не використовуються орендарями або балансоутримувачем одноосібно)).

Якщо орендар використовує частину приміщення коридору, вестибюлю, холу тощо, то коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну не застосовується, а сама площа віднімається від площі спільного використання об`єкта.

У разі, якщо частина будівлі (споруди), що передається в оренду, має окремий вихід і орендар не користується іншими приміщеннями у будинку, загальною площею оренди є площа, яку фактично використовує орендар.

5. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна орендарями, зазначеними у пункті 1[2](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF/print#n49) Методики) та іншого окремого індивідуально визначеного майна, розмір річної орендної плати визначається за формулою:

|  |  |
| --- | --- |
| **О пл =** | **Вп \* Сор,**  **100** |

**Опл** – розмір річної орендної плати, гривень;

**Вп** - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без урахування податку на додану вартість), гривень;

**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 до Методики (для договорів оренди, строк дії яких продовжується вперше), або пунктом 14 Методики для іншого окремого індивідуально визначеного майна.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **О пл. міс. =** | **О пл**  **12** |

**О пл.** - розмір місячної орендної плати, гривень.

У разі, коли між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, 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.

7. Розмір добової орендної плати розраховується на основі розміру місячної орендної плати з розрахунку кількості днів у місяці фактичного користування за формулою:

|  |  |
| --- | --- |
| **О пл. доб. =** | **О пл\_\_**  **12 \* Х** |

**О пл. доб.** - розмір добової орендної плати, гривень;

**Х** - кількість днів у місяці фактичного користування.

8. Розмір погодинної орендної плати за об’єкт оренди розраховується на основі розміру добової орендної плати із розрахунку 24 години на добу за формулою:

|  |  |
| --- | --- |
| **О пл. год. =** | **Опл\_\_\_\_**  **12 \* X \* 24** |

**О пл. год.** - розмір погодинної орендної плати;

**Х** - кількість днів у місяці фактичного користування.

У разі, коли погодинна орендна плата припадає на вихідний або святковий день, вона нараховується за повну добу.

9. Розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси, їх відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

|  |  |
| --- | --- |
| **О пл. =** | **(В оз + В нм) \* С ор.ц**  **100** |

**О пл.** - розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси, їх відокремлені структурні підрозділи, гривень;

**В оз** - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на дату оцінки об’єкта оренди (без урахування податку на додану вартість), гривень;

**В нм** - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на дату оцінки об’єкта оренди (без урахування податку на додану вартість), гривень;

**С ор.ц** - орендна ставка за використання об’єкта оренди, визначена згідно з [додатком 2](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF/print#n79).

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

|  |  |
| --- | --- |
| **О пл. міс. =** | **О пл**  **12** |

**О пл. міс.**  - розмір місячної орендної плати, визначений за Методикою, гривень.

Форма розрахунку орендної плати за базовий місяць наведена у [додатку 3](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF/print#n84).

Якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, 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.

11. Результати незалежної оцінки майна чинні протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інший строк не передбачено у звіті про оцінку майна.

12. Річна орендна плата за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривні встановлюється таким орендарям:

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

органам місцевого самоврядування для розміщення центрів надання адміністративних послуг;

казенним підприємствам, що утворилися у результаті реорганізації державного закладу охорони здоров’я;

Національному банку щодо майна, яке було закріплене на праві господарського відання за Національним банком і передане до сфери управління інших державних органів або у комунальну власність, з цільовим функціональним призначенням для зберігання запасів готівки Національного банку та проведення технологічних процесів щодо забезпечення готівкового обігу;

Пенсійному фонду України та його органам;

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

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](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/917-19) «Про реформування державних і комунальних друкованих засобів масової інформації».

Орендна плата у розмірі 1 гривні для орендарів, зазначених в абзаці восьмому 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.

13. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів) встановлюється на рівні 12 відсотків вартості об’єкта оренди.

Розмір річної орендної плати у разі оренди транспортних засобів встановлюється на рівні 10 відсотків вартості об’єкта оренди.

У разі, коли орендарем є суб’єкт малого підприємництва, розмір річної орендної плати за оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна, у тому числі транспортних засобів, становить 7 відсотків вартості об’єкта оренди.

14. Розмір місячної орендної плати у розмірі 1 гривні за 1 кв. метр занедбаної пам’ятки архітектури встановлюється кваліфікованій особі, визначеній [пунктом 183](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-%D0%BF#n784) Порядку, на підставі рішення орендодавця, прийнятого відповідно до пункту 191 Порядку, орендарям, які отримали таку пам’ятку в довгострокову пільгову оренду відповідно до пунктів 183-191 Порядку.

15. Встановлення орендної плати здійснюється з урахуванням вимог [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1555-18) “Про державну допомогу суб’єктам господарювання” для:

суб’єктів господарювання, передбачених [частиною другою](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1555-18#n176) статті 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 [пунктом 52](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-%D0%BF#n239) Порядку.

16. Якщо орендна плата визначена на підставі Методики (крім [пункту 1](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF/print#n49)2 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 акта приймання-передачі минуло більше ніж один повний календарний місяць, 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.

17. Якщо орендна плата визначена за результатами 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 сплачувалася у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

Орендна плата, встановлена відповідно до [пункту 1](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF/print#n49)2 Методики, не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

Перший заступник

голови обласної ради О.М. Дзюбенко