ПРОЄКТ



У К Р А Ї Н А

Р А Х І В С Ь К А М І С Ь К А Р А Д А

Р А Х І В С Ь К О Г О Р А Й О Н У

З А К А Р П А Т С Ь К О Ї О Б Л А С Т І

**\_\_\_\_ сесія восьмого скликання**

Р І Ш Е Н Н Я

від \_\_\_ червня 2024 року №\_\_\_\_\_

м. Рахів

Про затвердження Методики

розрахунку орендної плати за

комунальне майно територіальної

громади міста Рахів

Відповідно до [параграфа 1 глави 58 Цивільного кодексу України](https://ips.ligazakon.net/document/view/T030435?ed=2023_04_15&an=2664), [частини другої статті 17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна"](https://ips.ligazakon.net/document/view/T190157?ed=2023_03_21&an=341), [статті 25](https://ips.ligazakon.net/document/view/Z970280?ed=2023_03_31&an=143) та [частини п'ятої статті 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні"](https://ips.ligazakon.net/document/view/Z970280?ed=2023_03_31&an=660), з метою упорядкування орендних правовідносин і підвищення ефективності використання комунального майна шляхом передачі його в оренду (найм) фізичним та юридичним особам, Рахівська міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Рахів, що додається.

2. Визнати такою, що втратила чинність, Методику розрахунку та використання плати за оренду майна, яке є комунальною власністю територіальної громади міста Рахів, затверджену рішенням Рахівської міської ради шостого скликання № 222 від 02.11.2011 року.

3. Переглянути договори оренди та привести їх у відповідність до затвердженої Методики.

4. Контроль за виконанням рішення покласти на першого заступника міського голови Молдавчука І.М. та постійну комісію з питань управління комунальною власністю підприємництва та промисловості Петращук І.В.

В.п. міського голови

секретар ради та виконкому Євген МОЛНАР

|  |
| --- |
| Додаток до рішення міської ради  -ї сесії 8-го скликання від \_\_\_2024 р. №\_\_\_ |

**Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно**

**територіальної громади міста Рахів**

1.Ця Методика визначає механізм визначення розміру плати за оренду (найм) об'єктів, визначених частиною першою [статті 3 Закону України "Про оренду державного та комунального майна"](https://ips.ligazakon.net/document/view/T190157?ed=2023_03_21&an=59) (далі - Закон), крім об'єктів житлового фонду.

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

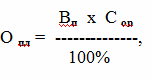
Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем. Форма розрахунку орендної плати наведена у додатку 3.

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:

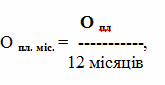


де О **пл.** - розмір річної орендної плати, грн;

В **п** – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, (без ПДВ), грн;

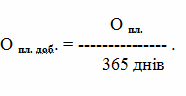
С **ор** – орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 до Методики (у разі укладення договору з орендарем відповідно до ст.15 Закону), або додатком 2 для договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абз. 4 ч. 7 ст. 18 Закону). У разі якщо додатком 1 до цієї Методики не визначена орендна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

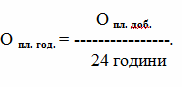
Розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна визначається за формулою:



грн.

де О **пл** - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, Розмір добової орендної плати розраховується за формулою:

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



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;
* комунальним підприємствам у сфері житлово-комунального господарства, засновником яких є Рахівська 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 занедбаної 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.Індексація 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 короновірусною інфекцією, відповідним рішенням міської ради може бути встановлений пільговий період (повне або часткове звільнення від сплати орендної плати) за наявності погодження балансоутримувача.

**Додаток 1**

**до Методики**

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 |

**Додаток 2**

**до Методики**

Орендні ставки для договорів оренди, які були укладенні 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).

**Додаток 3**

**до Методики**

ЗАТВЕРДЖЕНО

\_(керівник Орендодавця)

" " 2024 р.

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

.П

*М.П. (підпис)* *(прізвище, ім'я, по батькові)*

В.п. міського голови,

секретар ради та виконкому Євген МОЛНАР