ЗАТВЕРДЖЕНО
рішення обласної ради
від _____№_____

Методика
розрахунку орендної плати за майно спільної власності
територіальних громад, сіл, селищ, міст області

1. Методику розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад, сіл, селищ, міст області та пропорції її розподілу (далі – Методика) розроблено відповідно до Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Закону України “Про оренду державного та комунального майна” (далі – Закон) з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна спільної власності територіальних громад, сіл, селищ, міст області: нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини); майна органів місцевого самоврядування, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій, - без права викупу та передачі в суборенду орендарем; майна, що не підлягає приватизації і може бути передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду (далі – майна).

Орендодавцем майна є обласна рада (далі – Орендодавець). Повноваження орендодавця, за його дорученням, здійснює управління об’єктами спільної власності територіальних громад області (далі – Управління).

При передачі в оренду нерухомого майна 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 для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії, а також при передачі в оренду іншого окремо індивідуально визначеного майна орендодавцем може бути його балансоутримувач у разі прийняття відповідного рішення обласної ради.

2. До орендної плати не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов’язується надавати орендарю балансоутримувач.

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 тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині - пропорційно розміру займаної орендарями загальної площі.

3. 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:

$$Опл = \frac{Вп \times С\ ор}{100}$$

де Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без ПДВ), грн.; С ор - орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 (в разі укладення договору з орендарем відповідно до статті 15 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”), або додатком 2 (для договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”).

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

$$Опл.\ міс. = \frac{О\ пл}{12}$$

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 місячної орендної плати розраховується добова з розрахунку кількості днів у місяці фактичного користування, за формулою:

$$О\ пл.\ доб. = \frac{О\ пл}{12 * Х}$$

Х - кількість днів у місяці фактичного користування

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

$$О\ пл.\ год. = \frac{О\ пл.}{12 * Х * 24}$$

Х - кількість днів у місяці фактичного користування

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

Форма розрахунку наведена у Додатку 3.

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

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

6. До договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», застосовуються орендні ставки згідно з Додатком 2.

7. 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 відповідно до Особливостей передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, затверджених постановою рішенням обласної ради.

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

органам державної влади та органам місцевого самоврядування, іншим установам і організаціям, які повністю фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;

Пенсійному фонду У країни та його органам;

музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;

державним та комунальним закладам охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;

державним закладам освіти, що утримуються за рахунок державного бюджету;

Фонду соціального страхування, робочим органам його виконавчої дирекції та їх відділенням;

Державній службі зайнятості (Центральному апарату), регіональним та базовим центрам зайнятості;

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

державним та комунальним телерадіоорганізаціям;

Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;

особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування;

громадським та благодійним організаціям, які здійснюють безкоштовну психологічну, соціальну, правову допомогу, волонтерську роботу, реабілітацію та адаптацію учасників АТО та ООС.

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

Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з абзацом 14 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. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів, розмір орендної плати за якими визначається відповідно до Особливостей передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області) встановлюється на рівні 12 відсотків від вартості об’єкта оренди, з урахуванням вимог статті 8 Закону.

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.

10. Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім пункту 8 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.

11. Якщо орендна плата визначена відповідно до пункту 8 Методики або за наслідками 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 сплачувалась у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

12. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

Додаток 1
до Методики розрахунку орендної
плати за майно спільної власності
територіальних громад сіл, селищ,
міст області

Орендні ставки *
для договорів оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області

№ з/п	Орендарі	Орендна ставка (річна), відсотків
1.	Проведення фестивалів, концертів, театральних вистав, лекційно-концертних, розважальних програм, виступів пересувних циркових колективів та інших шоу-програм зарубіжних естрадних, театральних, циркових виконавців	50
2.	Проведення концертів зарубіжних колективів народного мистецтва	40
3.	Проведення фестивалів, концертів, театральних вистав, лекційно-концертних, розважальних програм, виступів пересувних циркових колективів та інших шоу-програм естрадних, театральних, циркових виконавців всеукраїнського рівня	25
4.	Проведення концертів колективів народного мистецтва всеукраїнського рівня	20
5.	Проведення фестивалів, концертів, театральних вистав, лекційно-концертних, розважальних програм, виступів пересувних циркових колективів та інших шоу-програм естрадних, театральних, циркових виконавців обласного рівня	15
6.	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	15
7.	Приватні заклади освіти, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти, визначених у пункті 9 цього додатку)	10
8.	Проведення заходів охор они здоров’я, освіти	10
9.	Приватні заклади освіти, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти, на площі, що використовується для надання ліцензованих послуг	5
10.	Розміщення торговельних об’єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою	4
11.	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
12.	Державні заклади освіти, що частково фінансуються з державного бюджету та комунальні заклади освіти, що фінансуються з місцевого бюджету, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері	3
13.	Органи державної влади, інші установи і організації, діяльність яких частково фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів	3
14.	Музеї, крім зазначених у пункті 8 Методики	3

15.	Громадські об'єднання або засновані ними навчальні заклади, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності, а також отримують державне фінансування від країн-членів Європейського Союзу.	3
16.	Державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги, відповідно до Закону України «Про соціальні послуги».	1
17.	Культурно-мистецькі заходи для дітей, юнацтва та молоді; благодійні заходи; заходи обласної державної адміністрації, її структурних підрозділів та органів місцевого самоврядування	1
18.	Державні та комунальні підприємства, установи, організації у сфері культури і мистецтв чи громадські організації у сфері культури і мистецтв	1
19.	Релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній:	
	не більш як 50 кв. метрів;	1
	для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів	20
20.	Громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів:	
	не більш як 100 кв. метрів;	1
	для частини площі, що перевищує 100 кв. метрів	20
21.	Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ	
	не більш як 100 кв. метрів;	1
	для частини площі, що перевищує 100 кв. метрів	20
19.	Розміщення благодійних організацій, громадських організацій інвалідів, ветеранів війни, воїнів УПА, праці, Регіонального фонду підтримки підприємництва по Івано-Франківській області, обласного фонду підтримки індивідуального житлового будівництва на селі, всеукраїнських громадських організацій учасників ліквідації наслідків аварії на Чорнобильській АЕС, потерпілих від Чорнобильської катастрофи на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності:	
	не більш як 50 кв. метрів;	1
	для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів	20
21.	Розміщення творчих спілок, професійних творчих працівників на площі (творчі майстерні), що не використовується для провадження підприємницької діяльності:	
	не більш як 50 кв. метрів;	1
	для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів	20
22.	Розміщення громадських приймалень народних депутатів України від Івано-Франківської області та депутатів місцевих рад для виконання ними депутатських повноважень:	
	не більш як 50 кв. метрів;	1
	для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів	20
23.	Заходи з відзначення свят державного та регіонального значення	**

* (в разі укладення договору з орендарем відповідно до статті 15 Закону)

** плата за використання нерухомого майна становить 1,20 грн

Додаток 2
до Методики розрахунку орендної
плати за майно спільної власності
територіальних громад сіл, селищ,
міст області

Орендні ставки для договорів оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, які були укладенні до набрання чинності Законом та продовжуються вперше

№ з/п	Використання нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, відсотків
1.	Розміщення:	50
	комерційних банків, банкоматів, банківських терміналів, пунктів обміну валюти, брокерських, маклерських, рієлторських контор (агентств нерухомості)	
	офісних приміщень, антен, технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету	
2.	Розміщення:	30
	стоматологічних клінік та кабінетів	
	аптек, аптечних пунктів, кіосків	
3.	Розміщення:	25
	виробників реклами	
	зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	
	саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів	
	ресторанів	
	суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та тур агентську діяльність, готелів	
4.	Розміщення:	20
	приватних закладів охорони здоров'я	
	суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	
	офісних приміщень, коворкінгів	
5.	Розміщення:	18
	торговельних об'єктів з продажу непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів	
	відділень банків, фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості)	
	кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
	комп'ютерних клубів та інтернет-кафе	
6.	Розміщення:	15
	складів, крамниць-складів, магазинів-складів	
	стоянок для автомобілів, паркінгів	
	торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	
	торговельних автоматів, що відпускають продовольчі та непродовольчі товари	

7.	Розміщення:	12
	суб’єктів господарювання, що провадять виробничу діяльність	
	ветеринарних аптек	
	шкіл, курсі з навчання водіїв автомобілів	
	суб’єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи	
	кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, їдалень, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
	суб’єктів підприємницької діяльності, що надають освітні послуги погодинно, в тому числі курси, тренінги, семінари тощо	
8.	Розміщення:	10
	суб’єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення	
	приватних закладів освіти, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері, а також суб’єктів підприємницької діяльності, що надають освітні послуги без отримання ліцензії	
	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	
9.	Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні із здійсненням торгівлі	9
10.	Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	9
11.	Розміщення банків з державною часткою, їх відділень та банкоматів	7
12.	Розміщення:	5
	державних та комунальних закладів охорони здоров’я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів	
	проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	
	суб’єктів господарювання, що надають послуги зв’язку (у разі надання послуг бюджетній установі через встановлення ним обладнання у приміщенні установи, не менше 75 відсотків потужності якого використовується для її потреб)	
13.	Розміщення:	4
	торговельних об’єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою	
	торговельних об’єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів	
	редакцій засобів масової інформації, україномовних телерадіокомпаній, видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	
	об’єктів поштового зв’язку в адмінбудинку на вул. Грушевського, 21 у м. Івано-Франківську	
14.	Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні, без здійснення торгівлі	3
15.	Розміщення добровільних об’єднань органів місцевого самоврядування в тому числі асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом	3
16.	Розміщення:	2
	бібліотек, архівів, музеїв, крім музеїв, що утримуються за рахунок державного та місцевого бюджетів	
	студій з організації дозвілля дітей у позаурочний час	
	Івано-Франківського обласного комунального агролісогосподарського підприємства “Івано-Франківськоблагроліс”, комунального підприємства Івано-Франківської обласної ради “Про-експерт”, державного науково-реставраційного управління Івано-Франківської області, відділу ліцензування	

	спеціальних видів робіт у проектуванні та будівництві управління містобудування та архітектури обласної державної адміністрації	
17.	Розміщення громадських організацій і політичних партій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить не більше як 50 кв.м	2
18.	Розміщення громадських організацій і політичних партій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить понад 50 кв.м	20
19.	Розміщення:	1
	Їдалень, що не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах, закладах освіти і культури, адміністративній будівлі на вул. С.Бандери, 77 та вул. Грушевського, 21 у м. Івано-Франківську	
	салонів-магазинів та виставкових залів виробів народних художніх промислів	
	дошкільних навчальних закладів, позашкільних навчальних закладів, спортивних закладів для дітей та молоді (крім бюджетних)	

Додаток 3
до Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області

ЗАТВЕРДЖЕНО
Уповноважена особа орендодавця
_____
“___”_____20___ року

М.П. (у разі наявності)

РОЗРАХУНОК
орендної плати за базовий місяць

Майно перебуває на балансі_____
(найменування балансоутримувача)

№ з/п	Назва та місцезнаходження об’єкта оренди	Площа об’єкта оренди, кв.м	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	5	6	7

* Орендна ставка визначається на підставі цільового призначення згідно із Додатком 1 або Додатком 2 до 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.

Уповноважена особа орендаря _____ (підпис) _____ (прізвище, ім'я, по батькові)

М. П. (у разі наявності)