

**Методика**  
**розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності**  
**Коростенської міської територіальної громади**

**1. Загальні положення**

**1.1.** Методика розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Коростенської міської територіальної громади (далі - Методика) розроблена відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон), з врахуванням положень Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі - Порядок) з метою затвердження єдиного організаційно-економічного механізму розрахунку орендної плати у випадках, визначених чинним законодавством.

**1.2.** Дія Методики не поширюється на єдині майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць). Розрахунок орендної плати за оренду єдиних майнових комплексів здійснюється на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

**1.3.** Затверджений цією Методикою розрахунок орендної плати застосовується у випадках, передбачених Законом, а саме:

- 1.3.1. у разі передачі в оренду об'єктів оренди вперше без проведення аукціону;
- 1.3.2. у разі продовження договорів оренди без проведення аукціону;
- 1.3.3. у разі визначення стартової орендної плати на першому електронному аукціоні з передачі в оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів) та у разі визначення стартової орендної плати на електронному аукціоні щодо продовження договору оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів);

**1.4.** У випадку коли розмір орендної плати, розрахований за цією Методикою, є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується, то орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

**1.5.** На визначену згідно з Методикою орендну плату нараховується податок на додану вартість у порядку, встановленому чинним законодавством України.

**1.6.** Розмір орендної плати, яку повинен сплачувати орендар за об'єкт оренди, порядок внесення і терміни внесення орендарем орендної плати за об'єкт оренди, порядок внесення змін до договору оренди в частині зміни розміру орендної плати, а також відповідальність орендаря за порушення термінів сплати орендної плати обумовлюються в договорі оренди.

**1.7.** До орендної плати не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених договорів зобов'язується надавати орендарю балансоутримувач за окрему плату.

**1.8.** Якщо орендоване нежитлове приміщення є часткою будівлі (споруди), то загальною площею приміщень, що передаються в оренду, вважається площа, яку фактично займає орендар, збільшена на коефіцієнт перерахунку корисної площі. Розмір загальної орендованої площі або коефіцієнт перерахунку визначає балансоутримувач за даними технічної інвентаризації або самостійно.

**1.9.** Витрати на утримання об'єкту оренди (в тому числі прибудинкової території), зданого в оренду одночасно кільком орендарям, розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації, а в неподільній частині - пропорційно розміру займаної площі.

## **2. Порядок розрахунку орендної плати**

**2.1.** Орендна плата відповідно до цієї Методики визначається на підставі застосування орендних ставок (додається), які затверджуються рішенням міської ради, у відсотковому відношенні до ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до статті 8 Закону (крім оренди майна суб'єктами, зазначеними у підпункті 2.7. цієї Методики).

**2.2.** Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:

2.2.1. визначається розмір річної орендної плати;

2.2.2. на основі визначеного розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати – місяць, на дату якого складено звіт про ринкову вартість об'єкта, яка фіксується у договорі оренди;

2.2.3. з урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди;

2.2.4. у разі коли термін оренди менший 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.

**2.3.** Розмір річної орендної плати за оренду об'єкта оренди (крім оренди нерухомого майна юридичними особами, зазначеними в пункті 2.7 цієї Методики) визначається за формулою:

$$O_{\text{пл}} = \frac{B_{\text{п}} \cdot C_{\text{ор}}}{100}$$

де  $O_{\text{пл}}$  – річний розмір орендної плати, грн. без ПДВ;

$C_{\text{ор}}$  – орендна ставка, визначена згідно з цією Методикою;

$V_{\text{п}}$  – вартість об’єкта оренди, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн. без ПДВ.

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

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

де  $O_{\text{пл.міс}}$  - місячний розмір орендної плати, грн.;

$O_{\text{пл}}$  - річний розмір орендної плати, грн.

**2.5.** У разі якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна (об’єкта оренди) 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.

$$O_{\text{пл.міс.}} = \frac{O_{\text{пл}}}{12} * I_n$$

де  $I_n$  – індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до дати укладання договору оренди.

**2.6** Розмір подової та погодинної орендної плати визначається за формулами:

$$O_{\text{пл.доб.}} = \frac{O_{\text{пл.}}}{12 * X}$$

де  $O_{\text{пл.доб}}$  - подовий розмір орендної плати, грн.;

$X$  – кількість днів у місяці фактичного користування (доступу до об’єкта оренди).

$$O_{\text{пл.год}} = \frac{O_{\text{пл.}}}{12 * X * 24}$$

де  $O_{\text{пл.год}}$  - погодинний розмір орендної плати, грн.;

24 – кількість годин у добі фактичного користування (доступу до об’єкта оренди).

**2.7.** Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна 1 гривня для цілей укладення та/або продовження договорів оренди встановлюється таким орендарям:

2.7.1. органам місцевого самоврядування, іншим установам і організаціям, комунальним некомерційним підприємствам, засновником яких є Коростенська міська рада та які включені до Реєстру неприбуткових установ та організацій;

2.7.2. організаціям, установам, закладам, які утримуються за рахунок бюджету Коростенської міської територіальної громади;

**2.8.** У випадку, коли розмір орендної плати становить 1 гривня в рік, ринкова (оціночна) вартість об’єкта оренди не проводиться.

### **3. Індксація орендної плати**

**3.1.** Розмір орендної плати (в тому числі визначеної за результатами електронного аукціону) за кожний наступний місяць оренди визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за попередній (поточний) місяць.

**3.2.** У разі якщо між датою визначення стартової орендної плати чи орендної плати, що розрахована відповідно до цієї Методики (за базовий місяць), і датою підписання договору з актом приймання-передачі об'єкту оренди, або датою підписання додаткової угоди (договору) про продовження договору оренди з чинним орендарем минуло більше ніж один повний календарний місяць, то визначений розмір орендної плати за перший місяць оренди (добу, годину) підлягає коригуванню на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення стартової орендної плати чи орендної плати, що розрахована відповідно до цієї Методики.

**3.3.** Індксація орендної плати, визначеної в розмірі 1 гривня в рік, проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції.

**3.4.** Пункт 3 цієї Методики застосовується незалежно від способу отримання майна в оренду та розрахунку орендної плати.

### **4. Інші положення**

**4.1.** У випадку встановлення вартості об'єкта оренди на рівні його ринкової (оціночної) вартості результати незалежної оцінки є чинними протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

**4.2.** У випадку змін, які відбулися в законодавстві під час дії цієї Методики, її норми застосовуються в частині, яка не суперечить чинному законодавству України.

**Додаток до Методики**

**Орендні ставки  
за використання комунального майна  
Коростенської міської територіальної громади**

№ з/п	Орендна ставка, відсотків	Найменування
<b>І. Використання нерухомого майна за цільовим призначенням:</b>		
1.	45	Розміщення: пунктів з продажу лотерейних білетів;  пунктів обміну валюти.
2.	40	Розміщення: магазинів з продажу та обміну ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів, антикваріату, зброї;  банків (відділень банків), інших фінансових установ, агентств нерухомості, ломбардів, банкоматів, платіжних терміналів;  офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернету, підприємств електрозв'язку, розміщення технічного обладнання, антено-фідерних пристроїв та іншого обладнання таких суб'єктів
3.	30	Розміщення: виробників реклами;  салонів краси, саун, лазень, соляріїв, кабінетів масажу;  торгівельних об'єктів з продажу автомобілів
4.	20	Розміщення: майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів (автосервіс);  майстерень з ремонту та з виготовлення ювелірних виробів;  суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики, приватних закладів охорони здоров'я;  аптек, аптечних пунктів.;  клірингових установ;  редакцій засобів масової інформації рекламного характеру

5.	18	<p>Розміщення: ресторанів, барів, кафе, інших закладів громадського харчування, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи (з врахуванням підсобних, допоміжних, складських приміщень);</p> <p>торгівельних об'єктів з продажу алкогольних та тютюнових виробів;</p> <p>офісів (крім тих, яким Методикою встановлений інший розмір орендної плати);</p> <p>торгівельних об'єктів з продажу непродовольчих товарів (крім тих, яким Методикою встановлений інший розмір орендної плати);</p> <p>торгівельних об'єктів з продажу вживаних товарів;</p> <p>торгівельних об'єктів з продажу авто товарів;</p> <p>розміщення торговельних апаратів з продажу товарів;</p> <p>розміщення транспортних підприємств з перевезення вантажів</p>
6.	15	<p>Розміщення: торгівельних об'єктів з продажу продовольчих товарів з товарами підакцизної групи (з врахуванням підсобних, допоміжних, складських приміщень);</p> <p>торгівельних об'єктів з продажу товарів змішаного асортименту - продовольчих та непродовольчих (з врахуванням підсобних, допоміжних, складських приміщень);</p> <p>тренажерних залів, фітнес-клубів, оздоровчих комплексів, проведення оздоровчих занять тощо;</p> <p>ветеринарних аптек, надання ветеринарних послуг;</p> <p>суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів;</p> <p>розміщення транспортних підприємств з перевезення пасажирів</p>
7.	12	<p>Розміщення: підприємств медтехніки, аптек, торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець;</p> <p>закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях;</p> <p>суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин;</p> <p>торгівельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами;</p> <p>суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-</p>

		<p>вишукувальні, проектно-конструкторські роботи;</p> <p>дипломатичних представництв, консульських установ іноземних держав, представництва міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій;</p> <p>відділень поштового зв'язку, суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба)</p>
8.	8	<p>Розміщення:</p> <p>ресторанів, барів, кафе, інших закладів громадського харчування, що не здійснюють продаж товарів підакцизної групи (з врахуванням підсобних, допоміжних, складських приміщень);</p> <p>громадських організацій, суб'єктів підприємницької діяльності, з метою надання освітніх послуг (без наявності відповідної ліцензії на здійснення такої діяльності), в тому числі курсів з навчання водіїв автомобілів;</p> <p>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;</p> <p>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 комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок;</p> <p>для розміщення торговельних об'єктів з продажу виключно продовольчих товарів (без товарів підакцизної групи) з врахуванням підсобних, допоміжних, складських приміщень;</p> <p>складів (крім складів в підвальних приміщеннях);</p> <p>закладів громадського харчування, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи (з врахуванням підсобних, допоміжних, складських приміщень);</p> <p>поштових відділень.</p>
9.	6	<p>Розміщення:</p> <p>виробничих майстерень, цехів (меблевих, столярних, по виготовленню виробів з металу тощо);</p> <p>цехів кулінарних, кондитерських та по виготовленню харчових напівфабрикатів, продуктів харчування;</p> <p>перукарень, надання послуг з манікюру, педикюру;</p>

		<p>пошив товарів легкої промисловості (швейних, взуттєвих, шкіряних, трикотажних виробів);</p> <p>суб'єктів господарювання, які надають граверні послуги, фотопослуги, послуги по ремонту та обслуговуванню побутової техніки, оргтехніки, медичної техніки, музичних інструментів, засобів обліку води та тепла; послуги з хімчистки, прання, фарбування; послуги з прокату речей, послуги з ремонту взуття, головних уборів, шкіргалантереї, годинників, парасольок, виготовлення ключів;</p> <p>суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги та здійснюють виготовлення вінків та іншої ритуальної продукції;</p> <p>суб'єктів господарювання, які надають послуги з ремонту мобільних телефонів, ксерокопіювання, ламінування</p>
10.	5	<p>Розміщення: торгівельних об'єктів з продажу книг, газет, журналів та підручників, канцтоварів;</p> <p>складів в підвальних приміщеннях;</p> <p>редакцій засобів масової інформації, видавництва газет, теле- та радіокомпаній, крім тих, по яким Методикою встановлений інший розмір орендної плати</p>
11.	4	<p>Розміщення: державних підприємств, установ, організацій у сфері культури і мистецтв чи громадських організацій у сфері культури і мистецтв (у тому числі національних творчих спілок або їх членів під творчі майстерні);</p> <p>державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження;</p> <p>вітчизняних видавництв, підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру);</p> <p>державних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги, відповідно до Закону України «Про соціальні послуги».</p> <p>суб'єктів господарювання, громадських організацій спортивного та/або культурного спрямування, діяльність яких на орендованих площах буде спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту, занять з хореографії (танці), вокалу (співи), музики.</p>
12.	4	Розміщення: релігійних організацій для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній на площі не більш як 50 кв. м
	7	для частини площі, що перевищує 50 кв. м



13.	4	Розміщення: громадських об'єднань, благодійних організацій на площі, що не використовуються для провадження підприємницької діяльності не більш як 100 кв.м
	7	для частини площі, що перевищує 100 кв.м
14.	3	Розміщення: підприємств, що надають житлово-комунальні послуги, послуги з обслуговування та ремонту ліфтів, підприємств, що здійснюють обслуговування інформаційної мережі комунальних платежів в Коростенській міській територіальній громаді;  громадських приймалень народних депутатів України і депутатів місцевих рад;  органів державної влади, інших установ, закладів і організацій, органів місцевого самоврядування, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів, крім тих, що зазначені в п.п. 2.7. Методики;  аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами;  суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги;  науково-дослідних установ, крім бюджетних
15.	1	Розміщення: громадських організацій ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів;  організацій, що надають послуги з нагляду за особами з інвалідністю, реабілітаційних установ для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ;  закладів освіти системи освіти, закладів фізичної культури і спорту, закладів освіти сфери культури, при наявності у таких закладах ліцензії на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері, але крім тих, по яким Методикою встановлений інший розмір орендної плати;  державних та комунальних спортивних клуби, дитячо-юнацьких спортивних шкіл, фізкультурно-оздоровчих закладів, центрів фізичного здоров'я населення, центрів фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю (крім тих, яким Методикою встановлений інший розмір орендної плати);  громадських об'єднань фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, утворених ними спортивних клубів (крім спортивних клубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацьких спортивних шкіл, центрів фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, - виключно для

		<p>проведення спортивних заходів або надання фізкультурно-спортивних послуг (у разі отримання в оренду нерухомого майна з Переліку другого типу);</p> <p>орендарів для організації та надання послуг з метою боротьби та протидії поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19) на період дії карантину, зумовленого протидією поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19) (крім тих, яким Методикою встановлений інший розмір орендної плати);</p> <p>державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ, організацій та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги»;</p> <p>постійно діючих виставок-ярмарків з торгівлі продовольчими товарами;</p> <p>постійно діючих виставок-ярмарків по торгівлі сувенірною продукцією та іншими непродовольчими товарами виробників Коростенської міської територіальної громади на площі до 50 кв.м;</p> <p>станцій сортування твердих побутових відходів;</p> <p>фотоелектричних модулів (сонячних батарей), вітрогенераторів на дахах та/або фасадах будівель;</p> <p>бібліотек, архівів, приватних музеїв</p>
16.	1	Розміщення професійних творчих працівників на площі (творчі майстерні), що не використовуються для провадження підприємницької діяльності і становить не більш як 50 кв.м
	3	для частини площі, що перевищує 50 кв.м
17.	15	Інше використання нерухомого майна, що не увійшло в перелік
<b>II. Використання окремого індивідуально визначеного майна</b>		
18.	12	для іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів при визначенні стартової орендної плати напершому аукціоні)