**ЗАТВЕРДЖЕНО**

**Рішення Волинської**

**обласної ради**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025 р. №\_\_\_**

**МЕТОДИКА**  
**розрахунку орендної плати за майно спільної власності**

**територіальних громад сіл, селищ,**

**міст Волинської області** **та пропорції її розподілу**

1. Методика розрахунку орендної плати за користування майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області та пропорції її розподілу (далі – Методика) розроблена з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння та розподілу плати за оренду об’єктів, визначених [частиною першою](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20" \l "n67" \t "_blank) статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон).

2. У разі коли орендодавцем нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Волинської області є балансоутримувач, розмір орендної плати погоджується уповноваженим органом управління майном.

3. У разі укладення договору оренди з дипломатичними представництвами, консульськими установами іноземних держав, представництвами міжнародних організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжнародними договорами України, згода на обов’язковість яких надана Верховною Радою України) орендна плата може бути встановлена у валюті, яка відповідно до [Класифікатора іноземних валют та банківських металів](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0521500-98" \l "n14" \t "_blank), затвердженого постановою Правління Національного банку від 04 лютого 1998 року № 34, належить до 1 групи (конвертовані валюти, які широко використовуються для здійснення платежів за міжнародними операціями, валюти країн - членів Європейського Союзу та банківські метали). Орендна плата за базовий місяць розрахунку визначається у такій валюті за офіційним курсом Національного банку станом на 1 число базового місяця розрахунку. Зазначена орендна плата звільняється від коригування на індекс інфляції.

4. До плати за оренду іншого 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.

5. 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, примірна форма якого затверджується Фондом державного майна.

6. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна орендарями, зазначеними у [пункті 13](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF/print" \l "n49) цієї Методики) та іншого окремого індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати визначається за формулою:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| де |  | - розмір річної орендної плати, гривень; |
|  |  | - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без урахування податку на додану вартість), гривень; |
|  |  | - орендна ставка, визначена згідно з [додатком 1](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF/print" \l "n76) (у разі укладення договору з орендарем відповідно до [статті 15](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20" \l "n299" \t "_blank) Закону) або [додатком 2](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF/print" \l "n79) (для договорів оренди, які продовжуються вперше) або [пунктом 14](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF/print#n62) цієї Методики для іншого окремого індивідуально визначеного майна. |

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| де |  | - розмір місячної орендної плати, гривень. |

У разі коли між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передавання 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.

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| де |  | - розмір добової орендної плати, гривень; |
|  | Х | - кількість днів у місяці фактичного користування. |

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| де |  | - розмір погодинної орендної плати; |
|  | Х | - кількість днів у місяці фактичного користування. |

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

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| де |  | - розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси, їх відокремлені структурні підрозділи, гривень; |
|  |  | - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на дату оцінки об’єкта оренди (без урахування податку на додану вартість), гривень; |
|  |  | - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на дату оцінки об’єкта оренди (без урахування податку на додану вартість), гривень; |
|  |  | - орендна ставка за використання об’єкта оренди, визначена згідно з [додатком 2](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF/print" \l "n79). |

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



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| де |  | - розмір місячної орендної плати, визначений за цією 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" \l "n84).

Якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передавання 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.

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

13. Місячна орендна плата за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривня за 1 кв. метр площі встановлюється таким орендарям:

органам державної влади, бюджетним організаціям (установам, закладам), які повністю утримуються за рахунок державного чи місцевого бюджету (крім обласного бюджету) або частково за рахунок обласного бюджету;

органам місцевого самоврядування для розміщення центрів надання адміністративних послуг;

Пенсійному фонду України та його органам, Державному центру зайнятості та його органам;

комунальним закладам охорони здоров’я, які повністю утримуються за рахунок обласного бюджету, а також комунальні некомерційні підприємства, що утворилися у результаті реорганізації комунальних закладів 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;

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

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 медіа та редакціям відповідно до Закону України «Про реформування державних і комунальних друкованих медіа»;

музеям, які повністю фінансуються за рахунок обласного бюджету;

Товариству Червоного Хреста України та його місцевими організаціям;

закладам освіти державної та комунальної форми власності, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності та утримуються за рахунок коштів державного або місцевого бюджету (крім тих, що утримуються за рахунок обласного бюджету) та закладам культури, фізичної культури і спорту, що утримуються за рахунок коштів державного або місцевого бюджету (крім тих, що утримуються за рахунок обласного бюджету);

державним та комунальним підприємствам для забезпечення тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб.

Орендна плата у розмірі 1 гривні за квадратний метр 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.

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

бюджетним організаціям, закладам, установам, які повністю фінансуються з обласного бюджету;

закладам освіти, культури, фізичної культури і спорту, що утримуються за рахунок обласного бюджету.

14. 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:

1 відсотка вартості об’єкта оренди для органів державної влади, бюджетним організаціям (установам, закладам), які утримуються за рахунок коштів державного або місцевого бюджету;

10 відсотків вартості об’єкта оренди для інших орендарів.

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.

Розмір річної орендної плати у разі оренди музичних інструментів встановлюється за згодою сторін, але не менше ніж 1,2 відсотка вартості об’єкта оренди для учнів та студентів закладів вищої освіти та не менше ніж 1,8 відсотка вартості орендованого майна за результатами такої оцінки - для професійних творчих працівників.

15. 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 передачі в оренду державного та комунального майна](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-%D0%BF#n36), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі - Порядок), 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.

16. 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/157-20" \l "n305" \t "_blank) 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.

17. Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім [пункту 13](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF/print#n49) цієї 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.

18. 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 13](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF/print#n49) цієї Методики, не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

19. У разі оренди дипломатичними представництвами, консульськими установами іноземних держав, представництвами міжнародних організацій в Україні іншого окремого індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати встановлюється на рівні 12 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки.

Якщо міжнародними договорами України, згода на обов’язковість яких надана Верховною Радою України, встановлено інші правила, ніж ті, що містяться у цій Методиці, застосовуються правила міжнародного договору України.

20. Орендна плата спрямовується:

1) за оренду цілісних майнових комплексів 100 відсотків до обласного бюджету;

2) за оренду нерухомого майна, що перебуває на балансі бюджетних установ або організацій та бюджетних установ або організацій спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області:

70 відсотків до обласного бюджету;

30 відсотків установі або організації, на балансі яких перебуває це майно;

3) за оренду нерухомого майна, що перебуває на балансі підприємств спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області:

50 відсотків до обласного бюджету;

50 відсотків підприємству, на балансі якого перебуває це майно;

4) за окреме індивідуально визначене майно (крім нерухомого майна) 100 відсотків підприємству, установі, організації, на балансі яких перебуває це майно.

21. Кошти, отримані від оренди комунального майна, використовуються балансоутримувачами майна для належного утримання, облаштування та ремонту майна.

22. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна.

Орендна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем.

У разі суборенди приміщення у будівлі, що входить до складу цілісного майнового комплексу, орендна плата за таке приміщення визначається з урахуванням частки вартості такого приміщення у загальній вартості відповідної будівлі та частки вартості зазначеної будівлі у загальній вартості орендованих основних засобів цілісного майнового комплексу.

Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендної плати за майно, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

Різниця між нарахованою платою за перший місяць суборенди та тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем або балансоутримувачем і перераховується орендарем до обласного бюджету.

Різниця між нарахованою платою за кожний наступний місяць суборенди і тією її частиною, що отримує орендар, визначається шляхом коригування різниці за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

23. Контроль за своєчасним здійсненням платежів за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області покладається на балансоутримувача.

24. Орендна плата є платежем, який вносить орендар незалежно від наслідків своєї господарської чи іншої діяльності.

25. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

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