

Затверджена рішенням тринадцятої сесії обласної ради восьмого скликання
10 лютого 2023 року № 17-13/VIII, зі змінами від
18 липня 2025 року № 7-24/VIII

М Е Т О Д И К А

розрахунку та порядок використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області

1. Загальні положення

1.1.Методика розрахунку та порядок використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області (надалі – Методика) розроблена відповідно до вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (надалі – Закон) з метою створення єдиного організаційно-правового механізму справляння плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області (надалі – майно комунальної власності області).

1.2.Орендодавцями (особами, що приймають рішення про передачу майна в оренду) майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області є:

- Чернігівська обласна рада – щодо майна, яке перебуває в її оперативному управлінні (на бухгалтерському обліку) на підставі розпорядження голови обласної ради;

- Управління комунального майна Чернігівської обласної ради – щодо нерухомого майна, яке перебуває на бухгалтерському обліку управління, а також майна, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) комунальних підприємств обласної ради; нерухомого майна, яке перебуває в користуванні (на бухгалтерському обліку) окремих структурних підрозділів Чернігівської обласної державної адміністрації та не використовується ними для виконання своїх функцій; майна підприємств, установ та закладів обласної ради, яке закріплене за ними на праві оперативного управління;

- комунальні підприємства обласної ради – щодо майна, яке закріплене за ними на праві господарського відання.

1.3.Орендодавець щодо єдиних майнових комплексів комунальних підприємств обласної ради, їх структурних підрозділів визначається на підставі рішення обласної ради.

2. Орендна плата

2.1.Орендна плата є обов'язковим фіксованим платежем, який орендар вносить орендодавцеві/балансоутримувачу або/та до обласного бюджету незалежно від наслідків господарської або іншої діяльності.

2.2.У разі передачі майна в оренду та продовження договору оренди шляхом проведення аукціону на право оренди майна стартова орендна плата визначається згідно з Порядком передачі в оренду державного та комунального

майна (надалі - Порядок), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», крім визначення стартової орендної плати за майно передбачене розділом 7 Методики.

2.3. При передачі майна в оренду та продовженні договору оренди за аукціоном при визначенні стартової орендної плати за результатами проведення незалежної оцінки чи на підставі балансової вартості, індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки чи застосування балансової вартості до дати визначення стартової орендної плати не застосовується.

За результатами електронного аукціону визначається орендна плата за перший місяць оренди, яка коригується на індекс інфляції за перший місяць оренди.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за цей місяць.

2.4. У разі передачі майна в оренду або продовження договору оренди без проведення аукціону розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем/балансоутримувачем та орендарем відповідно до цієї Методики.

Індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до дати визначення орендної плати за перший місяць оренди (або перший місяць після перерахунку орендної плати при продовженні договору оренди) не застосовується.

Орендна плата за перший місяць оренди, розрахована за результатами проведення незалежної оцінки, коригується на індекс інфляції за перший місяць оренди.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за цей місяць.

2.5. У випадках, передбачених цією Методикою, для розрахунку орендної плати використовуються результати незалежної оцінки об'єктів оренди, крім передачі майна в оренду, передбаченого розділами 6, 7.

Вартість майна, зазначеного у розділах 6, 7 цієї Методики, визначається шляхом множення місячної орендної плати за орендоване майно по договору оренди на 100.

Рецензування звітів про незалежну оцінку майна проводиться управлінням комунального майна обласної ради.

Результати незалежної оцінки є чинними протягом дванадцяти місяців від дати оцінки, якщо інший термін дії оцінки не зазначено у самому звіті про оцінку майна.

При продовженні (поновленні) договору оренди без проведення аукціону проводиться оцінка об'єкта оренди та здійснюється перерахунок розміру орендної плати, крім майна, визначеного розділами 6, 7.

При проведенні нової незалежної оцінки для продовження (поновлення) договору оренди, якщо розмір орендної плати, визначений на підставі нової незалежної оцінки, менший за розмір орендної плати за останній місяць оренди, він не змінюється.

2.6. Розрахунок орендної плати, який здійснюється з використанням результатів незалежної оцінки об'єктів оренди, проводиться без врахування суми податку на додану вартість, яка зазначена у звіті про незалежну оцінку майна.

Орендна плата не враховує податку на додану вартість. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.

До орендної плати не включаються витрати на утримання орендованого майна, плата за комунальні послуги та плата за землю, які орендар сплачує окремо або відшкодовує балансоутримувачу відповідно до умов договору оренди.

2.7. Строки внесення орендної плати визначаються у договорі.

2.8. Суми орендної плати, зайво перераховані до обласного бюджету або орендодавцеві/балансоутримувачу, зараховуються в рахунок наступних платежів автоматично, чи повертаються платникові за його письмовою заявою.

2.9. У разі несвоєчасної або в неповному обсязі сплати орендної плати орендар сплачує окремо від орендної плати неустойку. Розмір неустойки визначається у договорі оренди і не може перевищувати розміру, встановленого чинним законодавством. Неустойка перераховується орендодавцю/балансоутримувачу.

2.10. Суборенда майна отриманого в оренду без проведення аукціону заборонена.

3. Річна орендна плата за оренду майна для окремих категорій орендарів

3.1. Річна орендна плата за оренду майна становить одну гривню, для розміщення:

- бюджетних установ, які утримуються за рахунок обласного бюджету, а також обласної державної адміністрації та її структурних підрозділів;
- організацій та установ, які утримуються за рахунок бюджету міста Чернігова.

Розмір місячної орендної плати у розмірі 1 гривні за 1 кв. метр занедбаної пам'ятки архітектури встановлюється кваліфікованій особі, визначеній пунктом 183 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.

Орендна плата, встановлена відповідно до цього розділу, не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

Для визначення вартості орендованого майна, проводиться незалежна оцінка майна, яка одночасно застосовується і для визначення вартості майна для цілей страхування.

4. Порядок розрахунку орендної плати для окремих категорій орендарів

4.1. Річна орендна плата за оренду майна встановлюється у розмірі 3 відсотків від вартості орендованого майна, для розміщення:

- бюджетних установ, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, крім організацій та установ, які утримуються за рахунок бюджету міста Чернігова;

- державних та комунальних підприємств чи громадських організацій у сфері культури і мистецтв (у тому числі національних творчих спілок або їх членів під творчі майстерні);

- державних: спортивних клубів, дитячо-юнацьких спортивних шкіл, шкіл вищої спортивної майстерності, центрів олімпійської підготовки, фізкультурно-оздоровчих закладів, центрів фізичного здоров'я населення, баз олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки; центрів фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю;

- державних та комунальних навчальних закладів;

- установ соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги»;

- громадських організацій ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів;

- реабілітаційних установ для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ;

- музеїв.

5. Порядок розрахунку орендної плати

5.1. У разі передачі в оренду майна річна стартова орендна плата/орендна плата встановлюється у розмірі 10 відсотків від вартості орендованого майна, визначеної шляхом проведення незалежної оцінки майна, крім випадків, визначених цією Методикою.

5.2. При розрахунку стартової орендної плати/орендної плати за перший місяць оренди чи після перегляду розміру орендної плати розмір стартової орендної плати/орендної плати за перший місяць розрахунку визначається у такій послідовності:

Визначається розмір річної орендної плати.

$$\text{Вп} * 10 \%$$

$$\text{Опл.} = \text{-----}$$

$$100$$

де, Опл – розмір річної орендної плати, грн;

Вп – вартість орендованого майна на дату проведення незалежної оцінки, грн.

На основі розміру річної орендної плати визначається розмір орендної плати за перший місяць оренди:

$$\text{Опл. місячна} = \frac{\text{Опл}}{12} * \text{Інд.інфл.};$$

де, Опл. місячна - орендна плата за перший місяць розрахунку, грн;

Опл. – річна орендна плата, грн;

Інд.інфл. – індекс інфляції за перший місяць оренди.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за цей місяць.

6.Порядок розрахунку орендної плати у разі передачі майна в оренду на короткий строк

6.1. Розрахунок орендної плати у разі передачі майна в оренду на короткий строк здійснюється без проведення незалежної оцінки.

Розмір орендної плати становить 500 грн за 1 годину, у разі передачі в оренду майна на короткий строк для організацій, визначених статтею 15 Закону:

- з метою проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів, з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців щодо кожного орендаря;

- з метою 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.

6.2. До розміру орендної плати, встановленого пунктом 6.1., входить плата за комунальні послуги, плата за землю та за окреме індивідуально-визначене майно, яке знаходиться в орендованих приміщеннях, при передачі в оренду майна, визначеного розділом 6 цієї Методики.

7.Порядок розрахунку орендної плати за розміщення обладнання стільникового, супутникового та інших видів зв'язку, банкоматів, торговельних автоматів

Стартова орендна плата за розміщення на об'єктах нерухомого майна обладнання стільникового, супутникового та інших видів зв'язку встановлюється у розмірі 10 000 грн (одне місце).

Стартова орендна плата за розміщення на об'єктах нерухомого майна банкоматів та інших фінансових терміналів встановлюється у розмірі 5 000 грн (одне місце).

Стартова орендна плата за розміщення в будівлях торговельних автоматів,

торговельних лотків встановлюється у розмірі 250 грн (одне місце).

Стартова орендна плата за розміщення на об'єктах нерухомого майна обладнання радіотрансляторів, навігаційного обладнання, відеонагляду, метеоспостереження та інших подібних видів обладнання встановлюється у розмірі 5 000 грн (одне місце).

Стартова орендна плата за розміщення на об'єктах нерухомого майна (інженерних спорудах різного цільового призначення), на прибудинковій території, на території підприємств та закладів поза межами будівель та споруд, об'єктів, що належать до малих архітектурних споруд (кіоски, павільйони, торговельні лотки), торговельних автоматів (обладнання) для здійснення підприємницької діяльності торговельного, побутового, соціально-культурного призначення, а також інших тимчасових споруд, встановлюється у розмірі 1 000 грн за одне місце.

Передача майна, зазначеного у цьому розділі, відбувається в один етап без проведення повторних аукціонів зі зниженням стартової орендної плати.

При продовженні на аукціоні договорів оренди майна, визначеного розділом 7 цієї Методики, розмір стартової орендної плати встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати з урахуванням індексації.

8. Порядок розрахунку добової та погодинної стартової орендної плати, якщо строк оренди перевищує один місяць

8.1. У разі, якщо строк оренди перевищує один місяць, але об'єкт оренди пропонується для погодинного використання, то на основі розміру місячної стартової орендної плати/орендної плати розраховується добова, а на основі розміру добової стартової орендної плати/орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

8.2. Розмір добової стартової орендної плати/орендної плати розраховується за формулою:

$$O_{\text{пл.добова}} = O_{\text{пл.місячна}} : K_{\text{д.}},$$

де, $O_{\text{пл.добова}}$ – добова стартова орендна плата/орендна плата, грн;

$O_{\text{пл.місячна}}$ – місячна стартова орендна плата/орендна плата, розрахована відповідно до Порядку/Методики, грн;

$K_{\text{д.}}$ – кількість днів у місяці.

Розмір місячної стартової орендної плати за неповний місяць оренди розраховується шляхом множення добової стартової орендної плати/орендної плати на кількість робочих днів орендаря у місяць в орендованому приміщенні.

8.3. Розмір погодинної стартової орендної плати/орендної плати розраховується за формулою:

$$O_{\text{пл.погодинна}} = O_{\text{пл.добова}} : K_{\text{г.}},$$

де, $O_{\text{пл.погодинна}}$ – погодинна стартова орендна плата/орендна плата, грн;

$O_{\text{пл.добова}}$ – добова стартова орендна плата/орендна плата, грн;

$K_{\text{г.}}$ – 24 год. (кількість годин у добі).

Розмір місячної стартової орендної плати/орендної плати за неповний місяць оренди та неповний робочий день оренди розраховується шляхом множення погодинної стартової орендної плати/орендної плати на кількість робочих годин орендаря на місяць в орендованому приміщенні.

При цьому, якщо об'єкт використовується погодинно у вихідні дні, то для цілей розрахунку орендної плати вважається, що об'єкт використовується протягом повної доби (24 години) у такий вихідний день.

9. Визначення загальної площі приміщень, що передаються в оренду

9.1. Якщо орендоване приміщення є частиною будівлі, то загальною площею приміщень, що передаються в оренду, вважається корисна площа кімнат, що передаються в оренду для використання за будь-яким призначенням, збільшена на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну.

$$P_{\text{прим.}} = P_{\text{кімн.}} * K_{\text{пер.}};$$

де, $P_{\text{прим.}}$ – загальна площа приміщень, що здаються в оренду, кв. м;

$P_{\text{кімн.}}$ – корисна площа кімнат, що передаються в оренду для використання за будь-яким призначенням, кв. м;

$K_{\text{пер.}}$ – коефіцієнт перерахунку корисної площі будівлі в загальну, який розраховується шляхом ділення загальної площі всієї будівлі (без врахування площі підвальних приміщень та технічних поверхів, якщо вони не експлуатуються орендарем) на корисну площу будівлі (без врахування площі вестибюлів, фойє, східців, коридорів, санітарних кімнат, ліфтових площадок тощо, у разі, коли вони не використовуються орендарями або балансоутримувачем одноосібно). Також, орендодавець може визначати площі будівлі, в тому числі і підвальні приміщення, які згідно з інвентарною справою відносяться до підсобної площі, але їх можливо використовувати в своїй діяльності або передавати їх в оренду, та враховувати це при визначенні коефіцієнта перерахунку корисної площі в загальну.

Якщо орендар використовує частину приміщення коридору, вестибюлю, холу коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну не застосовується.

9.2. Відповідальність за правильність розрахунку коефіцієнту перерахунку корисної площі в загальну несе орендодавець/балансоутримувач.

9.3. У разі, якщо частина будівлі, що передається в оренду, має окремий вхід і орендар не користується іншими приміщеннями в будівлі, загальною площею оренди є площа, яку фактично використовує орендар.

10. Порядок розподілу та використання орендної плати

10.1. Орендна плата спрямовується:

У разі, коли орендодавцем майна виступає управління комунального майна обласної ради:

- за оренду єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць) – 50 відсотків орендної плати

до обласного бюджету, 50 відсотків – орендодавцю;

- за оренду нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна, яке перебуває в оперативному управлінні (на бухгалтерському обліку) управління комунального майна обласної ради, а також нерухомого майна, яке перебуває в користуванні (на бухгалтерському обліку) окремих структурних підрозділів Чернігівської обласної державної адміністрації - 50 відсотків орендної плати до обласного бюджету, 50 відсотків – орендодавцю;

- за оренду нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна, яке перебуває в оперативному управлінні (на бухгалтерському обліку) бюджетних закладів обласної ради - 50 відсотків орендної плати до обласного бюджету, 50 відсотків – бюджетному закладу.

У разі, коли орендодавцем майна виступає, Чернігівська обласна рада:

- за оренду нерухомого майна - 50 відсотків орендної плати – орендодавцю, 50 відсотків – до обласного бюджету;

- за оренду окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) – в повному обсязі орендодавцю.

У разі, коли орендодавцем майна виступають комунальні підприємства Чернігівської обласної ради:

- за оренду нерухомого майна - 50 відсотків орендної плати – орендодавцю, 50 відсотків – до обласного бюджету;

- за оренду окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) – в повному обсязі орендодавцю.

10.2. За рішенням обласної ради, за поданням постійної комісії обласної ради з питань управління та розпорядження об'єктами комунальної власності, окремим орендодавцям може бути встановлений інший розподіл орендної плати.

10.3. Бюджетні установи спрямовують отриману орендну плату на виготовлення технічної документації на нерухоме майно та земельні ділянки, його утримання та поліпшення, на сплату авансових внесків при стягненні заборгованості з орендних платежів, що стягуються на користь обласного бюджету.

Управління комунального майна обласної ради може також спрямовувати отриману оренду плату на виготовлення технічної документації на нерухоме майно, технічної документації із землеустрою, страхування та охорону нерухомого майна комунальної власності області.

11. Звітність по орендних платежах

Орендодавці/Балансоутримувачі комунального майна області, подають управлінню комунального майна обласної ради звітність за формою, визначеною у додатку, щокварталу не пізніше 30 днів після закінчення звітного кварталу, а також аналітичну довідку про передачу майна в оренду та суборенду, у тому числі щодо виконання орендарями та суборендарями умов

договорів оренди та суборенди.

Орендодавці/Балансоутримувачі комунального майна області, яким встановлено окремий розподіл орендної плати, кожні півроку подають управлінню комунального майна обласної ради звіт про витрачання додатково отриманих від оренди коштів.

Начальник управління

Василь КУЛІДА

Додаток до Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області

З В І Т

про надходження орендної плати за (I квартал, I півріччя, 9 місяців, рік) 20__ року

(назва установи, закладу, підприємства)

Таблиця 1

№ з/п	Орендар	Адреса орендованого майна, код об'єкта в ЄТС	Загальна площа орендованих приміщень, кв.м	Вид діяльності*	Призначення (використання)**	Загальна заборгованість за попередні періоди, грн (станом на 01.01.20__ р.)	У тому числі:		Нараховано орендної плати, грн	Сплачено орендної плати, грн	У тому числі :		Загальна заборгованість станом на кінець звітного періоду, грн	У тому числі:		Строк дії договору оренди	
							перед Орендодавцем, грн	перед обласним бюджетом, грн			Орендодавцю, грн	до обласного бюджету, грн		перед Орендодавцем, грн	перед обласним бюджетом, грн	дата початку дії договору	дата закінчення дії договору
1																	
2																	
Всього:																	

* вид діяльності: бюдж. 1 грн; бюдж. розрахун.; некомерц.; комерц.

** призначення (використання): аптека, банкомат, гараж, виробництво і т.ін.

Керівник: _____ (підпис)

М. П.

Виконавець: _____ (підпис)

" ____ " _____ 20__ року

Контактний телефон _____

Начальник управління

Василь КУЛІДА

З В І Т

про надходження плати за договорами суборенди (I квартал, I півріччя, 9 місяців, рік) 20__ року

(Орендар)

Таблиця 2

№ з\п	Кількість договорів суборенди, шт.	Суборендар	Адреса майна, яке знаход. в суборенді	Загальна площа приміщень в суборенді, кв.м	Нараховано плати за договорами суборенди, грн	Орендна плата за Договорами оренди (в розрізі площі в суборенді), грн	Розрахункове перевищення (різниця між нарахованою платою за договорами суборенди та орендною платою за договорами оренди (в розрізі площ в суборенді), грн	Сума перевищення, сплачена до обласного бюджету, грн	Заборгованість зі сплати перевищення до обласного бюджету станом на кінець звітного періоду, грн
1									
2									
3									
4									
Всього:									

Керівник:

прізвище та ініціали

(підпис)

М. П.

Виконавець:

прізвище, ім'я, по-батькові

(підпис)

Контактний телефон _____

" ____ " _____ 20__ року

Начальник управління

Василь КУЛІДА

ЗВІТ
про розірвані договори оренди за _____ (I квартал, I півріччя, 9 місяців, рік) 20__ року

_____ (назва установи, закладу, підприємства)

Таблиця 3

№ з/п	Орендо-давець	Оперативне управління (господар. відання)	Орендар	Адреса орендов. майна	Призначення	№ Договору оренди	Початок дії договору оренди	Кінець дії договору оренди	Дата повернення майна	місячна орендна плата, грн	Орендована площа (м ²)					
											суб'єкти підприєм. діяльності		некомерційні структури (громадські організації, фонди)	бюджетні установи, організації (1 грн)	Інші бюджетні установи та організації	
											м ²	місяця, інше				
1																
2																
3																
4																
Всього:																

Керівник: _____ прізвище та ініціали _____ (підпис)
 М. П.

Виконавець: _____ прізвище, ім'я, по-батькові _____ (підпис) "____" _____ 20__ року

Контактний телефон _____

Начальник управління

Василь КУЛІДА

ЗВІТ

про проведення претензійно-позовної роботи за _____ (I квартал, I півріччя, 9 місяців, рік) 20__ року*

(назва підприємства, установи, закладу)

Таблиця 4

№ п/п	Орендар (боржник)	Адреса орендованого майна	Орендована площа, м ²	Претензія				Позов до суду											
				Дата подання	Період виникнення боргу	Загальна сума претензії, грн.	в тому числі			Дата подання	Загальна сума судового позову, грн	в тому числі				Рішення суду			
							Сума боргу, грн	Інфляційні нарахування, грн	Штраф, грн			Інші фінансові санкції, грн	сума боргу, грн	Інфляційні нарахування, грн	Штраф, грн	Інші фінансові санкції, грн	Судові витрати, грн	Дата рішення	Задоволено, грн
1																			
2																			
3																			
4																			

(без ПДВ)

Примітки:

* - надається детальна аналітична довідка щодо стягнення заборгованості до моменту направлення претензій: перемовини з боржником (коли (дати) та з ким (посади, контактні дані) були зустрічі стисло результати;

** - надається інформація щодо перебігу виконавчого провадження.

Начальник управління

Василь КУЛІДА

ЗВІТ
про укладені договори оренди за (I квартал, I півріччя, 9 місяців, рік) 20__ року

_____ (назва установи, закладу, підприємства)

Таблиця 5

№ з/п	Орендо-давець	Оперативне управління (господар. відання)	Орендар	Адреса орендов. майна	Призначення	№ Договору оренди	Початок дії договору оренди	Кінець дії договору оренди	місячна орендна плата, грн.	Орендована площа (м ²)				
										суб'єкти підприєм. діяльності		некомерційні структури (громадські організації, фонди)	бюджетні установи, організації (1 грн)	Інші бюджетні установи та організації
										м ²	місяця, інше			
1														
2														
3														
4														
Всього:														

Керівник: _____ прізвище та ініціали _____ (підпис)

М. П.

Виконавець: _____ прізвище, ім'я, по-батькові _____ (підпис) "___" _____ 20__ року

Контактний телефон _____

Начальник управління

Василь КУЛІДА

