



Р І Ш Е Н Н Я
Івано-Франківської міської ради
(_____ сесія)
сьомого демократичного скликання

від _____

Про внесення змін до нормативних
актів з питань оренди об'єктів
комунальної власності Івано-
Франківської територіальної громади

Керуючись Законом України «Про оренду державного та комунального майна» №157-IX від 03.10.2019р. (надалі - Закон), Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про охорону культурної спадщини», Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» № 483 від 3 червня 2020 р., Примірним договором оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна» № 820 від 12 серпня 2020 р., а також враховуючи пропозиції виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради (рішення виконавчого комітету міської ради від __.__.2020 року №__), Івано-Франківська міська рада

вирішила:

1. Затвердити Методику розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної громади (додається).

2. З метою реалізації правових норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» при передачі в оренду комунального майна Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної громади встановити наступне:

2.1 Орендодавцем єдиних майнових комплексів, майна, що не увійшло до статутного капіталу, нерухомого майна і споруд незалежно від їх площі, які перебувають у комунальній власності Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної громади, виступає виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради, окрім випадків, визначених абзацами третім-п'ятим пункту г) частини другої статті 4 Закону коли орендодавцем такого майна виступає його балансоутримувач.

2.2 Уповноваженими органами управління, які надають згоду на розпорядження майном балансоутримувача, зокрема погоджують рішення про намір передачі майна в оренду, внесення змін до укладених договорів оренди, продовження договорів оренди, надання дозволу на проведення ремонтних робіт та поліпшень орендованого майна, згоди на передачу в суборенду орендованого майна, є:

- управління охорони здоров'я Івано-Франківської міської ради для закладів охорони здоров'я, засновником яких є Івано-Франківська міська рада;
- департамент освіти та науки Івано-Франківської міської ради для закладів освіти та інших підвідомчих йому установ і організацій, засновником яких є Івано-Франківська міська рада;
- департамент культури Івано-Франківської міської ради для закладів культури, засновником яких є Івано-Франківська міська рада.

2.3 Уповноваженим органом для укладення охоронних договорів з відповідним органом охорони культурної спадщини на пам'ятки культурної спадщини, щойно виявлені об'єкти культурної спадщини чи їх частини, які перебувають в комунальній власності Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної громади, та передаються або передані в оренду, є виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради.

2.4 Рішення про включення об'єкта до одного з Переліків може бути скасовано або змінено:

а) Івано-Франківською міською радою;

б) виконавчим комітетом Івано-Франківської міської ради щодо:

- об'єктів, включених до Переліку першого типу,
- об'єктів, включених до Переліку другого типу, у випадках надання в оренду приміщень для розміщення громадських приймалень народних депутатів України і депутатів місцевих рад, комунальних закладів і установ, що фінансуються за рахунок місцевого бюджету, приміщень 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 приміщень, які надаються суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії.

2.5 Рішення балансоутримувача, уповноваженого органу управління або орендодавця про відмову у включенні об'єкта до одного з Переліків може бути скасовано або змінено:

а) Івано-Франківською міською радою;

б) виконавчим комітетом Івано-Франківської міської ради щодо:

- об'єктів, які пропонувались для включення до Переліку першого типу,
- об'єктів, які пропонувались для включення до Переліку другого типу, у випадках надання в оренду приміщень для розміщення громадських приймалень народних депутатів України і депутатів місцевих рад, комунальних закладів і установ, що фінансуються за рахунок місцевого

бюджету, приміщень 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 приміщень, які надаються суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії.

Рішення балансоутримувача про відмову у включенні об'єкта до одного з Переліків може бути також скасовано або змінено уповноваженим органом управління.

2.6 Мінімальна площа частини нежитлового приміщення, яка передається в оренду, встановлюється в розмірі 3,0 (три) кв. м (крім випадків, коли згідно з даними технічної інвентаризації визначена менша площа приміщення).

2.7 Рішення про продовження договорів оренди комунального майна без проведення аукціону у випадках, передбачених частиною другою статті 18 Закону, та рішення про відмову у продовженні таких договорів приймаються орендодавцями відповідного майна.

2.8 Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймає виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради в порядку, встановленому Івано-Франківською міською радою.

2.9 У разі коли орендодавцем майна виступає виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради, оренда плата в 100 відсотковому обсязі спрямовується до місцевого бюджету. У разі коли орендодавцем майна виступає балансоутримувач (крім випадків коли балансоутримувачем є виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради) оренда плата в 100 відсотковому обсязі спрямовується балансоутримувачу.

2.10 Адміністрування рахунків для зарахування орендних платежів за договорами оренди, стороною (орендодавцем) в яких виступає виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради; перерахування до державного бюджету нарахованого в установленому порядку на орендну плату податку на додану вартість; отримання, зберігання та повернення орендарям забезпечувальних депозитів та вартості здійснених орендарем невід'ємних поліпшень, що сплачується переможцем аукціону на продовження договору оренди; нарахування податкових зобов'язань з ПДВ та складення податкових накладних на суму орендних платежів орендарів комунального майна, орендодавцем якого є виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради; здійснення заходів з визначення ринкової вартості об'єктів оренди, орендодавцем яких є виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради, в тому числі відбір суб'єктів оціночної діяльності та оплати вартості їх робіт, у випадках коли такий обов'язок покладений законодавством на балансоутримувачів майна, здійснює Департамент комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради (далі – Департамент).

2.11 Публікація інформації, опублікування якої передбачено Законом, здійснюється на офіційному веб-сайті Департаменту.

2.12 Питання, пов'язані з передачею в оренду об'єктів комунальної власності Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної громади, орендодавцем яких виступає виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради, подальшим їх продовженням, внесенням змін до таких договорів тощо, попередньо розглядаються комісією виконавчого комітету міської ради з питань надання в оренду нежитлових приміщень та приватизації об'єктів комунальної власності, в порядку, передбаченому Положенням про діяльність комісії, яке затверджується виконавчим комітетом міської ради.

2.13 Претензійно-позовну роботу по об'єктах оренди від імені орендодавця здійснюють:

- Департамент комунальних ресурсів Івано-Франківської міської;
- Департамент правової політики Івано-Франківської міської ради.

На Департамент комунальних ресурсів Івано-Франківської міської покладаються наступні завдання в частині ведення претензійно-позовної роботи по об'єктах оренди:

- направлення орендарям претензій про невиконання або неналежне виконання умов договорів оренди;
- направлення орендарям повідомлень про припинення чи відмову від договорів оренди у порядку, визначеному Законом, Цивільним кодексом України, умовами договору оренди;
- підготовка документів для примусового стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати на підставі виконавчих написів нотаріуса та робота з відділом державної виконавчої служби в частині стягнення з орендарів заборгованості з орендної плати на підставі виконавчих написів нотаріуса;
- підготовка і передача в Департамент правової політики Івано-Франківської міської ради документів для подання до суду позовних заяв виконання умов договорів оренди комунального майна міста та його використання;
- участь, при необхідності, разом з Департаментом правової політики Івано-Франківської міської ради в судових засіданнях при розгляді позовних заяв Івано-Франківської міської ради та її виконавчого комітету в частині використання комунального майна міста;
- участь у примусовому виселенні орендарів з орендованих приміщень на підставі виконавчих документів;
- оплата послуг нотаріуса за вчинення виконавчих написів нотаріуса та авансових внесків за подання до примусового виконання виконавчих написів нотаріуса.

На Департамент правової політики Івано-Франківської міської ради покладаються наступні завдання в частині ведення претензійно-позовної роботи по об'єктах оренди:

- подання до суду позовних заяв за поданням Департаменту комунальних ресурсів;
- участь у судових засіданнях;
- направлення за належністю виконавчих документів у відповідності до Закону України «Про виконавче провадження».

3. Вважати такими, що втратили чинність з дня набрання чинності цим рішенням:

- рішення міської ради від 27.04.2007 р. «Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська» із змінами та доповненнями, внесеними рішеннями міської ради від 10.07.2008р., №126 від 27.05.2010р., №246 від 05.10.2010р., №292 від 14.07.2011р., №443 від 20.10.2011р., №628 від 28.02.2012р., №625 від 28.02.2012р., №721 від 27.04.2012р., №844 від 06.09.2012р., №1117 від 06.06.2013р., №1292 від 24.12.2013р., №1498 від 21.08.2014р.;

- рішення виконавчого комітету міської ради № 326 від 22.06.2007 р. «Про затвердження нової редакції типового договору оренди нежитлових приміщень»;

- рішення міської ради № 129-12 від 16.05.2017 р. «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності для проведення експертної оцінки комунального майна територіальної громади міста Івано-Франківська» із змінами, внесеними рішенням міської ради №184-41 від 19.06.2020р.

4. Секретаріату Івано-Франківської міської ради (Н.Карабин) опублікувати це рішення в газеті «Західний кур'єр».

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на першого заступника міського голови Миколу Вітенка та постійну депутатську комісію з питань оренди та приватизації комунального майна (С.Гаєвський).

Міський голова

Руслан Марцінків

Додаток
до рішення міської ради
від _____ № _____

МЕТОДИКА

розрахунку орендної плати за оренду об'єктів
комунальної власності Івано-Франківської міської об'єднаної
територіальної громади

1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1 Ця Методика розроблена відповідно до вимог Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Закону України "Про оренду державного та комунального майна" (надалі – Закон) та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна».

1.2 Методика встановлює порядок розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної громади (далі - об'єкти оренди), у визначених Законом випадках.

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

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.

1.4 До орендної плати не включаються оплата окремих послуг, які згідно з умовами договору оренди надає або зобов'язується надавати орендодавець або балансоутримувач за окрему плату.

1.5 Корегування орендної плати на індекс інфляції здійснюється щомісячно.

2 ПОРЯДОК РОЗРАХУНКУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

2.1 Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:

- 1) визначається розмір річної орендної плати за об'єкт оренди;
- 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;
- 3) з урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди з врахуванням подовгової орендної плати;
- 4) у разі коли термін оренди менший чи більший 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.

2.2 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:

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

- де $O_{\text{пл}}$ – річний розмір орендної плати, грн.;
- $C_{\text{ор}}$ – орендна ставка, визначена згідно з додатком до цієї Методики;
- $V_{\text{п}}$ – вартість об'єкта оренди, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн. без ПДВ.

2.3 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.

2.4 Розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом корегування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяцем до останнього числа першого місяця оренди.

2.5 Місячний розмір орендної плати за кожний наступний місяць оренди визначається шляхом корегування розміру місячної орендної плати за попередній місяць оренди на індекс інфляції за поточний місяць оренди.

2.6 Розмір подовгової та погодинної орендної плати визначається за формулами:

$$O_{\text{пл.доб}} = \frac{O_{\text{пл.міс}} \cdot 52 \cdot K_{\text{д}}}{365},$$

- де $O_{\text{пл.доб}}$ - подовговий розмір орендної плати, грн.;
- $O_{\text{пл.міс}}$ - місячний розмір орендної плати, грн.;
- 52- кількість тижнів в році;
- 365 – кількість днів в році;
- $K_{\text{д}}$ – кількість діб в тижні, протягом яких буде використовуватись об'єкт оренди,

$$O_{\text{пл.год}} = \frac{O_{\text{пл.доб}} \cdot K_{\text{г}}}{24}.$$

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

K_r – кількість годин в добі, протягом яких буде використовуватись об'єкт оренди;

24 – кількість годин в добі.

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

а) органам місцевого самоврядування, іншим установам і організаціям, засновником яких є Івано-Франківська міська рада;

б) установам і організаціям у сфері охорони здоров'я, освіти, культури чи спорту, музеям, засновником яких є Івано-Франківська обласна рада.

2.8 Орендна плата за договорами оренди, які продовжуються без проведення аукціону на підставі абзаців другого та п'ятого частини другої статті 18 Закону (окрім договорів, укладених з суб'єктами, зазначеними в п.2.7 цієї Методики та додатку до Методики), розраховуються із застосуванням наступних орендних ставок залежно від цільового призначення об'єктів:

розміщення фінансових установ, банкоматів, телекомунікаційного обладнання – 40%;

розміщення аптек, аптечних пунктів, суб'єктів, що здійснюють діяльність з медичної практики – 20%;

розміщення об'єктів з продажу непродовольчих товарів, товарів підакцизної групи, платіжних терміналів – 18%;

розміщення поштових відділень – 8%;

розміщення громадських об'єднань, благодійних та релігійних організацій на площі, що не використовується для здійснення підприємницької діяльності – 1% (площею до 50 кв.м включно) та 7% (для частини площі, що перевищує 50 кв.м);

розміщення суб'єктів господарювання, що надають послуги з обслуговування житлових будинків та прибудинкових територій – 1%;

інше цільове використання – 10%.

2.9 Орендна ставка для розрахунку розміру орендної плати за оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів), становить 15 відсотків від вартості об'єкта оренди, з урахуванням вимог статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Секретар міської ради

Віктор Синишин

Додаток
до Методики розрахунку орендної
плати за оренду об'єктів
комунальної власності Івано-
Франківської міської об'єднаної
територіальної громади

Орендні ставки,
що застосовуються, при нарахуванні орендної плати за оренду об'єктів
комунальної власності Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної
громади, для орендарів, які мають право на укладення та/або продовження
договору оренди без проведення аукціону

№ п/п	Орендар	Орендна ставка, %
1	2	3
1.	Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів, окрім зазначених в пункті 2.7 Методики	3
2.	Релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній	1
3.	Дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій	12
4.	Музеї, окрім зазначених в пункті 2.7 Методики	3
5.	Державні та комунальні 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)	4
6.	Заклади освіти, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності, окрім зазначених в пункті 2.7 Методики	1
7.	Громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів	1
8.	Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ	1
9.	Державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги»	1
10.	Державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження	4

1	2	3
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.	Народні депутати України і депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні	3
13.	Орендарі 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	10
14.	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 комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок	10
15	Державні та комунальні спортивні клуби, дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, фізкультурно-оздоровчі заклади, центри фізичного здоров'я населення, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, а також бази олімпійської, параолімпійської та дефлімпійської підготовки, окрім зазначених в пункті 2.7 Методики	3
16	Громадські об'єднання фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, утворені ними спортивні клуби (крім спортивних клубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, центри 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	3
17	Суб'єкти, вказані в пунктах 15 та 16 цього додатку, в разі оренди нерухомого майна на умовах погодинної орендної плати	10