

Анна ЛЯШЕНКО, редактор напрямку

## РОЗРАХОВУЄМО ОРЕНДНУ ПЛАТУ ЗА ДЕРЖМАЙНО ЗА НОВОЮ МЕТОДИКОЮ

*Постановою КМУ від 28.04.21 р. № 630 затверджено нову Методику розрахунку орендної плати за державне майно (далі – Методика № 630). Як і обіцяли, ми розповімо про всі нюанси її застосування та механізм розрахунку орендної плати залежно від періоду, на який майно надається в оренду.*

### Основні вимоги чинного законодавства

Правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з переданням в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить АР Крим, із переданням права на експлуатацію такого майна, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна державної та комунальної власності, майна, яке належить АР Крим, регулюються Законом від 03.10.19 р. № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157).

Розмір плати за оренду об'єктів, визначених ч. 1 ст. 3 Закону № 157, розраховується згідно з Методикою № 630.

**Слід пам'ятати,** що в разі коли орендодавцем державного нерухомого майна є (п. 2 Методики № 630):

- балансоутримувач, розмір орендної плати погоджується з органом, визначеним п. «а» ч. 2 ст. 4 Закону № 157, у порядку, затвердженому Фондом державного майна;
- балансоутримувач, кошти від оренди майна якого в повному обсязі спрямовуються на виконання статутних завдань такого балансоутримувача відповідно до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою КМУ від 03.06.20 р. № 483, розмір орендної плати погоджується з уповноваженим органом управління майном цього балансоутримувача, якщо статутом/положенням балансоутримувача передбачено таке обов'язкове погодження з ним.

Також треба взяти до уваги, що розмір орендної плати за нерухоме майно та інше окреме індивідуально визначене майно, яке передається дипломатичним представництвам, консульським



Інші статті Анни Ляшенко можна переглянути тут



установам іноземних держав, представництвам міжнародних організацій в Україні для виконання своїх функцій та балансоутримувачем якого є держпідприємство із забезпечення функціонування вказаних представництв та установ Державного управління справами (крім випадку, передбаченого п. 19 Методики № 630), розраховується згідно з Методикою № 630 за результатами незалежної оцінки. Розмір цієї орендної плати за домовленістю сторін може бути змінний в установленому законодавством порядку, але в будь-якому разі не може бути меншим, ніж орендна плата, обчислена за Методикою № 630, та погоджується тільки з органом управління майном такого підприємства.

### Порядок розрахунку орендної плати за державне майно

#### Річна орендна плата

Розмір річної плати за оренду нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна орендарями, зазначеними в п. 13 Методики № 630) та іншого окремого індивідуально визначеного майна ( $O_{nn}$ ) обчислюється за формулою, наведеною в п. 6 Методики № 630:

$$O_{nn} = \frac{B_n \times C_{op}}{100},$$

де  $B_n$  – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежного оцінювання (без урахування ПДВ), грн;

$C_{op}$  – орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 (у разі укладення договору з орендарем відповідно до ст. 15 Закону № 157) або додатком 2 до Методики № 630 (для договорів оренди, які продовжуються вперше) або п. 14 Методики № 630 – для іншого окремого індивідуально визначеного майна.

**Увага!** Розмір річної плати за оренду (п. 14 Методики № 630):

- іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів) встановлюється на рівні **12 %** вартості об'єкта оренди;
- транспортних засобів – на рівні **10 %** вартості об'єкта оренди;
- музичних інструментів Державної колекції музичних унікальних (смичкових) інструментів – за згодою сторін, але не менш як **1,2 %** вартості об'єкта оренди для учнів та студентів закладів вищої освіти та не менш як **1,8 %** вартості орендованого майна за результатами такого оцінювання – для професійних творчих працівників.

Якщо орендарем є суб'єкт малого підприємництва, розмір річної орендної плати за інше окреме індивідуально визначене майно, у тому числі транспортні засоби, становить **7 %** вартості об'єкта оренди.

Якщо орендна плата розрахована на підставі Методики № 630 (крім п. 13 цієї Методики) або абзацу четвертого ч. 7 ст. 18 Закону № 157 (орендна плата за базовий місяць) і між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір 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 (п. 17 Методики № 630).

Якщо орендна плата визначена за результатами проведення аукціону, плата за січень – грудень року оренди, що настає за роком, на який припадає перший місяць оренди, встановлюється шляхом коригування плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень – грудень третього і кожного наступ-

ного календарного року оренди розраховується шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалася в попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року (п. 18 Методики № 630).

### Орендна плата за місяць

Розмір плати за базовий місяць оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна ( $O_{пл. міс}$ ) визначається за формулою, наведеною в п. 7 Методики № 630:

$$O_{пл. міс} = O_{пл} : 12.$$

**Зверніть увагу:** якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, розмір плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції в місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць (абзац третій п. 7 Методики № 630).

### Орендна плата за добу

Розмір добової орендної плати ( $O_{пл. доб}$ ) обчислюється на основі місячної орендної плати з розрахунку кількості днів у місяці фактичного користування за формулою, наведеною в п. 8 Методики № 630:

$$O_{пл. доб} = \frac{O_{пл}}{12 \times X},$$

де  $X$  – кількість днів у місяці фактичного користування.

### Погодинна орендна плата

Розмір погодинної плати ( $O_{пл. год}$ ) за об'єкт оренди розраховується на основі добової орендної плати з розрахунку 24 години на добу за формулою, наведеною в п. 9 Методики № 630:

$$O_{пл. год} = \frac{O_{пл}}{12 \times X \times 24},$$

**Зверніть увагу:** якщо погодинна орендна плата припадає на вихідний або святковий день, у такі дні орендна плата нараховується за повну добу.



Більше статей за темою  
див. за допомогою QR-коду:



## Орендна плата за єдиний майновий комплекс

Розмір **річної орендної плати** за єдині майнові комплекси, їхні відокремлені структурні підрозділи ( $O_{\text{пл. ц}}$ ) визначається за формулою, наведеною в п. 10 Методики № 630:

$$O_{\text{пл. ц}} = \frac{(V_{\text{оз}} + V_{\text{нм}}) \times C_{\text{ор. ц}}}{100},$$

де  $V_{\text{оз}}$  – вартість основних засобів за незалежною оцінкою на дату оцінювання об'єкта оренди (без урахування ПДВ), грн;

$V_{\text{нм}}$  – вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на дату оцінювання об'єкта оренди (без урахування ПДВ), грн;

$C_{\text{ор. ц}}$  – орендна ставка за використання об'єкта оренди, визначена згідно з додатком 2 до Методики № 630.

Розмір **плати за базовий місяць** оренди ( $O_{\text{пл. міс}}$ ) за єдині майнові комплекси, їхні відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою, наведеною в п. 11 Методики № 630:

$$O_{\text{пл. міс}} = O_{\text{пл. ц}} : 12.$$

Форма розрахунку орендної плати за базовий місяць наведена в додатку 3 до Методики № 630.

**Зверніть увагу:** якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі 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 в місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць (абзац четвертий п. 11 Методики № 630).

**Слід знати!** 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.

Також витрати балансоутримувача на утримання орендованого майна (у т. ч. місць загального користування та прибудинкової території) та надання комунальних послуг орендарю відшкодовуються відповідно до договору, укладеного між балансоутримувачем та орендарем, примірна форма якого затверджується Фондом державного майна.

## У кого залишилося право орендувати нерухоме майно за 1 грн на рік?

Річна орендна плата за нерухоме майно в розмірі 1 грн встановлюється таким орендарям (п. 13 Методики № 630):

- органам державної влади, іншим бюджетним організаціям, закладам, установам, які повністю фінансуються з держбюджету;
- органам місцевого самоврядування для розміщення центрів надання адміністративних послуг;
- казенним підприємствам, що утворилися внаслідок реорганізації державного закладу охорони здоров'я;
- НБУ щодо майна, яке було закріплене на праві господарського відання за НБУ і передане до сфери управління інших держорганів або в комунальну власність, із цільовим функціональним призначенням для зберігання запасів готівки НБУ та проведення технологічних процесів щодо забезпечення готівкового обігу;
- Пенсійному фонду України та його органам;
- національним художнім колективам, яким надається фінансова підтримка з держбюджету;
- редакціям державних і комунальних періодичних видань, які повністю або частково фінансуються з державного або місцевих бюджетів, або засновані об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, трудовими і журналістськими колективами, а також реформованим друкованим ЗМІ та редакціям відповідно до Закону від 24.12.15 р. № 917-VIII «Про реформування державних і комунальних друкованих засобів масової інформації».

**Увага!** Річна орендна плата в розмірі 1 грн не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

Орендна плата в розмірі 1 грн для орендарів, зазначених в абзаці восьмому п. 13 Методики № 630, не застосовується в разі оренди нерухомого майна для розміщення ЗМІ:

- рекламного та еротичного характеру;
- заснованих в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства;
- у яких понад 50 % загального обсягу випуску становлять матеріали зарубіжних ЗМІ;
- заснованих за участю юридичних або фізичних осіб, до сфери діяльності яких належить виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення.

Розмір орендних ставок, встановлених Методикою № 630, для зручності наведемо в таблиці.

№ п/п	Орендарі	Орендна ставка, %
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів (далі – к. д.) протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що провадить діяльність з організації конгресів і торговельних виставок	10
2	Приватні заклади освіти (суб'єкти підприємницької діяльності), які мають ліцензію на надання освітніх послуг у відповідній сфері (крім закладів освіти і суб'єктів підприємницької діяльності, визначених у п. 11 та 18 додатка 1 до Методики № 630), на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг	10
3	Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 5 к. д. протягом 6 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	8
4	Державні та комунальні підприємства, установи, організації/громадські організації у сфері культури і мистецтв (у т. ч. національні творчі спілки або їхні члени під творчі майстерні)	4
5	Установи та організації, діяльність яких фінансується з місцевих бюджетів	4
6	Державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження	4
7	Вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та(або) розповсюдження не менш як 50 % книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру)	4
8	Дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою)	3
9	Державні заклади освіти, що частково фінансуються з держбюджету, та комунальні заклади освіти, що фінансуються з місцевого бюджету, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти і суб'єктів підприємницької діяльності, визначених у п. 18 додатка 1 до Методики № 630)	3
10	Зклади освіти, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності та засновані неприбутковими громадськими об'єднаннями, які отримують держфінансування з держав – членів ЄС	3
11	Приватні заклади загальної середньої освіти (суб'єкти підприємницької діяльності), які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері, на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг	3
12	Установи та організації, діяльність яких частково фінансується із держбюджету, органи місцевого самоврядування та їхні добровільні об'єднання	3
13	Комунальні заклади охорони здоров'я, які утримуються за кошти місцевих бюджетів	3
14	Музеї, крім тих, які повністю фінансуються із держбюджету	3
15	Громадські об'єднання фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, утворені ними спортивні клуби (крім спортклубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, центри фізкультури 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
16	Державні та комунальні спортклуби, 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 фізкультури і спорту осіб з інвалідністю, а також бази олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки (крім орендарів, зазначених у п. 13 Методики № 630)	3

1	2	3
17	Комунальні заклади охорони здоров'я, які утримуються за кошти місцевих бюджетів, та комунальні некомерційні підприємства, що утворилися внаслідок реорганізації комунальних закладів охорони здоров'я	3
18	Заклади освіти, засновані на будь-якій формі власності, суб'єкти підприємницької діяльності, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти, на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг	1
19	Державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону від 17.01.19 р. № 2671-VIII «Про соціальні послуги»	1
20	Релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній: – на площі не більш як 50 м <sup>2</sup>	3
	– на частині площі, що перевищує 50 м <sup>2</sup>	7
21	Народні депутати України або депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні, у т. ч. якщо договір оренди від імені депутата укладається громадською організацією в інтересах депутата і для розміщення його депутатської приймальні (крім випадків, коли в інтересах народного депутата України діє уповноважений орган Верховної Ради, у такому разі застосовується п. 13 Методики № 630): – на площі не більш як 50 м <sup>2</sup>	3
	– на частині площі, що перевищує 50 м <sup>2</sup>	7
22	Громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів: – на площі не більш як 100 м <sup>2</sup>	4
	– на частині площі, що перевищує 100 м <sup>2</sup>	7
23	Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких установ: – на площі не більш як 100 м <sup>2</sup>	1
	– на частині площі, що перевищує 100 м <sup>2</sup>	7
24	Релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, які на момент уведення в дію Закону № 157 безоплатно використовували об'єкт оренди на підставі договору позички або іншого договору для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній	0,01

## Незалежне оцінювання майна

В основі розрахунку орендної плати лежить вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежного оцінювання (без урахування ПДВ) у гривнях.

**Оцінювання майна, майнових прав** (далі – оцінювання майна) – це процес визначення їхньої вартості на дату оцінювання за процедурою, установлену нормативно-правовими актами, зазначеними в ст. 9 Закону від 12.07.01 р. № 2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», та є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності (ст. 2 цього Закону).

Відповідно до наказу Фонду державного майна від 25.06.21 р. № 1097 введено в експлуатацію Єдину базу даних звітів про оцінку (далі – Єдина база, <https://evaluation.spfu.gov.ua>) з моду-

лем електронного визначення оціночної вартості, сервісом послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості (далі – е-довідка).

Для визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Єдиною базою формується е-довідка, яка є **чинною впродовж 30 к. д.** із дня її формування Єдиною базою.

Але, якщо ви не погоджуєтесь із результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, то маєте право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта. Суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) складає звіт про оцінку майна, який реєструється в Єдиній базі. Зареєстрований **звіт є чинним протягом 6 місяців** з дати оцінювання.