**Методика розрахунку орендної плати на комунальне майно: практичні аспекти**

*19 червня довгоочікувана Методика розрахунку орендної плати за державне майно, затверджена постановою КМУ № 630 від 28.04.2021 р.[[1]](#footnote-1), набрала чинності. З цього моменту ми можемо використовувати увесь інструментарій операцій з майном територіальних громад, за правилами, які були встановлені після введення у дію Закону України від 03.10.2019 р. № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»[[2]](#footnote-2). Що змінилося із набранням чинності Методики № 630 і які чинники треба урахувати органу місцевого самоврядування для кращого управління майном комунальної власності?*

На перший погляд, радикальних змін у логіці процесу не відбулося – є пропозиції щодо окремих видів ставок, переліків осіб, які отримують майно на пільгових умовах, набори формул. Але «дрібних» новел, які впливають на процедуру розрахунку орендної плати вистачає. Проте ці новели зробили Методику № 630 більш чіткою та зручною у використанні.

**Для кого застосовується нова Методика?**

З минулого року усе майно територіальної громади, яке ми потенційно можемо здавати у оренду, ділиться на 2 типи: «комерційне» (тобто те, яке ми передаємо у користування через аукціон) та «соціального значення» (яке ми можемо надавати без проведення аукціону). Очевидно, що **Методику № 630 ми застосовуємо виключно для розрахунку плати за майно другого типу**. А отже, на розраховану на підставі Методики № 630 орендну плату можуть претендувати тільки окремі особи і тільки у окремих випадках.

Нагадаємо, що йдеться про 2 групи осіб.

Перша може претендувати на таке майно, незалежно від того, знаходиться воно у вас у переліках першого чи другого типу. Це, зокрема:

|  |  |
| --- | --- |
| 1 | органи державної влади та органи місцевого самоврядування, інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів; |
| 2 | релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній; |
| 3 | Пенсійний фонд України та його органи; |
| 4 | дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій. |

Решта осіб, як правило, можуть претендувати на отримання без аукціону лише того майна, яке у вас не віднесено до Переліку першого типу. І це, відповідно до ч. 2 ст. 15 Закону № 157:

|  |  |
| --- | --- |
| 1 | музеї; |
| 2 | 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); |
| 3 | заклади освіти всіх форм власності, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності; |
| 4 | громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів; |
| 5 | реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ; |
| 6 | державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2671-19" \t "_blank) "Про соціальні послуги"; |
| 7 | державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження; |
| 8 | 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); |
| 9 | народні депутати України і депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні; |
| 10 | потенційні 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; |
| 11 | потенційні 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 державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок; |
| 12 | 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, паралімпійської та дефлімпійської підготовки; |
| 13 | 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; |
| 14 | потенційні орендарі 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); |
| 15 | молодіжні та дитячі громадські об’єднання, які протягом останніх двох років, що передують року звернення, співпрацюють з органами державної влади та/або органами місцевого самоврядування щодо виконання державних цільових, регіональних, місцевих та інших програм у сфері молодіжної політики; |
| 15 | молодіжні центри, що є неприбутковими установами державної та комунальної форм власності |

Коло цих осіб треба чітко розуміти, перш ніж затверджувати власну Методику розрахунку орендної плати на території вашої громади. Бо саме для цих осіб ви можете встановлювати особливості ставок та пільг у своїй Методиці.

У разі відсутності потреби із встановленням власних ставок **законодавство дозволяє вам застосовувати Методику № 630**, затверджену Урядом. Для цього **раді взагалі нічого не потрібно робити**.

**Важливо!**

|  |
| --- |
| *Згідно з абз. 3 ч. 2 ст. 17 Закону № 157, якщо рада громади не затвердила власну методику розрахунку орендної плати, на території ТГ* ***автоматично*** *застосовується Методика № 630.*  *У зв’язку із цим, з 19.06.2021 р. ви або використовуєте Методику № 630, або маєте привести свої рішення у відповідність новому законодавству, затвердивши власну Методику. Розрахунки за старими правилами, які не відповідають чинному законодавству, можуть стати підставою для оскарження чи опротестування ваших рішень у сфері оренди.* |

Плюс роботи на основі Методики № 630 у тому, що **нормативні акти, які ви затвердите для вирішення особливостей оренди комунального майна, як правило, не матимуть ознак регуляторних**. Відповідно, процедури розробки та погодження цих актів істотно спростяться та скоротяться. Мінус у тому, що Методика № 630, як і будь-який документ загальнонаціонального рівня, не може урахувати всіх особливостей, притаманних саме вашій територіальній громаді[[3]](#footnote-3).

Тому розробка власної Методики, яка буде відрізнятися від урядової, - це у першу чергу, для просунутих користувачів. Тобто для громад, які чітко розуміють, що зміна ставок, обсягів та параметрів, запропонованих у Методиці № 630, у їхньому випадку призведе до більш ефективного використання майна територіальної громади (ТГ).

**Чи залишилася одна гривня?**

Категорію осіб, які можуть орендувати відповідне майно не просто без аукціону, але й **за одну гривню на рік, збережено**. Хоча тепер **цей перелік змінився**.

| **«Стара» Методика** | **Методика № 630** |
| --- | --- |
| бюджетним організаціям, які утримуються за рахунок державного бюджету | органам державної влади, іншим бюджетним організаціям, закладам, установам, **які повністю фінансуються** з державного бюджету |
| органам місцевого самоврядування **для розміщення ЦНАП** |
| - | казенним підприємствам, що утворилися у результаті реорганізації державного закладу охорони здоров’я |
| Національним банком та уповноваженими банками, в яких держава володіє часткою  статутного капіталу в розмірі понад 75 %, за оренду з метою використання для зберігання запасів готівки Національного банку нерухомого майна, що було закріплене на праві господарського відання за Національним банком і передане до сфери управління Державної судової адміністрації, інших державних органів або у комунальну власність | 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 |
| уповноваженими банками, в яких держава володіє часткою статутного капіталу в розмірі  понад 75%, за оренду з метою використання для зберігання запасів готівки Національного банку нерухомого майна, що закріплене за Національним банком на праві  господарського відання |
| Пенсійному фонду України та його територіальним органам | Пенсійному фонду України та його органам |
| національним художнім колективам та **концертним організаціям**, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету | національним художнім колективам, яким надається фінансова підтримка з державного  бюджету |
| редакціям державних і комунальних періодичних видань, періодичних видань, заснованих об’єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, закладами освіти, трудовими і журналістськими колективами, підприємствам зв’язку, що їх розповсюджують | редакціям державних і комунальних періодичних видань, які повністю або частково фінансуються з державного або місцевих бюджетів[[4]](#footnote-4), або заснованих об’єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, трудовими і журналістськими колективами, а також реформованим друкованим засобам масової інформації та редакціям відповідно до Закону України “Про реформування державних і комунальних друкованих засобів масової інформації”. |
| Фонду соціального страхування, робочим органам його виконавчої дирекції та їх відділенням | «Пільгові» ставки не передбачені |
| Державній службі зайнятості (Центральному апарату), регіональним та базовим центрам зайнятості |
| державним та комунальним закладам охорони здоров’я; |
| музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів |
| державним та комунальним телерадіоорганізаціям |
| Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям |
| юридичним та фізичним особам для облаштування у закладах охорони здоров’я кімнат відпочинку (сімейних кімнат) для перебування в них на безоплатній основі осіб, які перебувають на лікуванні у цьому закладі, та членів їх сімей (під час лікування таких осіб) |
| асоціаціям органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, органам профспілок, їх об’єднань з метою безпосереднього їх розміщення |
| особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування |

**Важливо!** Ви можете визначити інші категорії користувачів, які можуть використовувати майно вашої громади за 1 грн./рік, затвердивши власну Методику. Адже за означенням, право комунальної власності – це право територіальної громади володіти, доцільно, економно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй (ст. 1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»). Ураховуючи приписи ч. 5 ст. 60 цього Закону, згідно з якою органи місцевого самоврядування[[5]](#footnote-5) від імені та в інтересах ТГ відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі можуть визначати умови використання майна, що передається в оренду, це цілком допустимо.

Однак, встановлювати такі «пільги» ви можете тільки тим особам, і для тих випадків, для яких закон № 157 дозволяє оренду без аукціону (тому ми й почали цей аналіз із відповідних таблиць-переліків).

Також депутати і фахівці органів місцевого самоврядування та особи, які отримають відповідне майно на пільгових умовах, мають розуміти, що до такого «пільгового» правочину будуть застосовуватися правила Закону України «Про державну допомогу суб’єктам господарювання» (див. п. 16 Методики № 630).

Слід **звернути увагу ще на одну зручну новацію** –індексацію коштів при наданні майна у користування за 1 грн. на рік тепер не треба (про це прямо вказано у абз. 2 п. 18 Методики № 830).

**Ставки для окремих видів майна**

Розмір річної орендної плати окремого індивідуально визначеного майна **збільшено з 10% до 12 %** від вартості об’єкта оренди (п. 14 Методики № 630). Савки орендної плати **для транспортних засобів** залишені на попередньому рівні **– 10 %.**

А ось **суб’єкти малого підприємництва** можуть претендувати на використання індивідуально визначеного майна ТГ, відмінного від нерухомості ( у т.ч. транспортних засобів), як і раніше, **на рівні 7 %**.

**Важливо!**

|  |
| --- |
| **Суб’єктами малого підприємництва є:**  фізичні особи, зареєстровані в установленому законом порядку як фізичні особи - підприємці, у яких середня кількість працівників за звітний період (календарний рік) не перевищує 50 осіб та річний дохід від будь-якої діяльності не перевищує суму, еквівалентну 10 мільйонам євро, визначену за середньорічним курсом Національного банку України;  юридичні особи - суб’єкти господарювання будь-якої організаційно-правової форми та форми власності, у яких середня кількість працівників за звітний період (календарний рік) не перевищує 50 осіб та річний дохід від будь-якої діяльності не перевищує суму, еквівалентну 10 мільйонам євро, визначену за середньорічним курсом Національного банку України.  Частина 3 ст. 55 Господарського кодексу України[[6]](#footnote-6) |

**Що стосується нерухомості,** то тут у ставках, які пропонує застосовувати Уряд, досить багато змін. Для зручності порівняємо «старі» ставки орендної плати за використання нерухомого майна із новими, які встановлює Методика № 630[[7]](#footnote-7).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **«Стара» Методика** | | **Методика № 630** | | |
| **Цільове призначення** | **%** | **Цільове призначення** | **%** |
| Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів | 100 | Аукціон[[8]](#footnote-8) | |
| Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти | 45 | Аукціон | |
| Розміщення:   * фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, рієлторських контор (агентств нерухомості), банкоматів, * ресторанів з нічним режимом роботи. * торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї * офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв’язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету | 40 | Аукціон | |
| Розміщення:   * виробників реклами, * салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів торговельних об'єктів з продажу автомобілів, * зовнішньої реклами на будівлях і спорудах | 30 | Аукціон | |
| Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності | 25 | Аукціон, крім короткострокової оренди, та окремих випадків, коли відповідні заходи організовують державні та комунальні юридичні особи | |
| 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 державне або  комунальне підприємство, установа, організація, що провадить діяльність з організації конгресів і торговельних виставок[[9]](#footnote-9) | 10 |
| 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 | 8 |
| Державні та комунальні підприємства, установи, організації/ громадські організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні) | 4 |
| Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів | 22 | Аукціон | |
| Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості | 21 | Аукціон | |
| Розміщення:   * клірингових установ * майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів * майстерень з ремонту ювелірних виробів * ресторанів * приватних закладів охорони здоров'я * суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики * розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець * суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування | 20 | Аукціон | |
| * редакцій ЗМІ:  1. рекламного та еротичного характеру, 2. тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства, 3. тих, де понад 50 % загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних ЗМІ, 4. тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення | 20 | Аукціон | |
| Розміщення:   * крамниць-складів, магазинів-складів * турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків * торговельних об'єктів з продажу: * непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів * промислових товарів, що були у використанні * автотоварів * відео- та аудіопродукції * офісних приміщень, крім офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв’язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету * антен * технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які, надають послуги рухомого (мобільного) зв’язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету * транспортних підприємств з перевезення вантажів | 18 | Аукціон | |
| Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту | 17 | 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 |
| 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, паралімпійської та дефлімпійської підготовки **(всі решта – на аукціон)** |
| Розміщення:   * суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей * бірж, що мають статус неприбуткових організацій * кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи * ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини * суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль * складів * суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів * транспортних підприємств з перевезення пасажирів | 15 | Аукціон | |
| Розміщення:   * закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях * суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин | 13 | Аукціон | |
| Розміщення:   * суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба) * стоянок для автомобілів | 12 | Аукціон | |
| Розміщення:   * комп'ютерних клубів та інтернет-кафе * ветеринарних аптек * рибних господарств * шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів * торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами * суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи * видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами * редакцій засобів масової інформації (крім виключень) * суб’єктів кінематографії, основною діяльністю яких є кіновиробництво або технічне забезпечення і обслуговування   кіновиробництва за умови, що вони внесені до Державного реєстру виробників, розповсюджувачів і демонстраторів фільмів інформаційних агентств;   * наукового парку, його засновників, партнерів наукового парку, що реалізують проекти наукового парку | 10 | Аукціон | |
| Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі | 10 | Аукціон | |
| Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари | 9 | Аукціон | |
| Розміщення:   * кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи; * аптек, що реалізують готові ліки; * торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи | 8 | Аукціон | |
| - | - | майна, яке передається суб’єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії | 8 |
| Розміщення:   * торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів; * ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів | 7 | Аукціон | |
| Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні  Розміщення творчих спілок, громадських об’єднань, **релігійних** та благодійних **організацій** на площі, що не  використовується для провадження підприємницької діяльності для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів  Розміщення громадських об’єднань осіб з інвалідністю на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності для частини площі, що перевищує 100 кв. метрів | 7 | **Релігійні організації** для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній на площі не більш як 50 кв. метрів | 3 |
| **Релігійні організації** для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів[[10]](#footnote-10) | 7 |
| Розміщення:   * їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи * фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи * об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку * суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень * торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що   призначається для закладів освіти | 6 | Аукціон | |
| Розміщення дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжурядовими угодами) | 6 | 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 України) | 3 |
| Розміщення державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів | 5 | Комунальні заклади охорони здоров’я, які утримуються за  рахунок місцевих бюджетів, та комунальні некомерційні підприємства, що утворилися у результаті реорганізації комунальних  закладів охорони здоров’я | 3 |
| Розміщення:  оздоровчих закладів для дітей та молоді | 5 | *Залежить від основного виду діяльності закладу (окрема градація для закладів у сфері охорони здоров’я, освіти, фізкультурно-оздоровчих закладів)* | |
| санаторно-курортних закладів для дітей  державних закладів освіти, що частково фінансуються з державного бюджету, та закладів освіти, що фінансуються з місцевого бюджету |
| торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою | державними підприємствами книгорозповсюдження;  вітчизняними підприємствами книгорозповсюдження,  що забезпечують підготовку, випуск та (або) розповсюдження не менш як  50 % книжкової продукції державною мовою (за винятком видань  рекламного та еротичного характеру) | 4 |
| відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги | Аукціон | |
| суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення |
| суб’єктів господарювання, утворених за участю профспілок, які надають послуги культурно-освітньої, оздоровчої та іншої соціальної спрямованості |
| суб'єктів господарювання, що виготовляють рухомий склад міського електротранспорту |
| - *(усім бюджетним організаціям, які утримуються за рахунок державного бюджету нерухоме майно надавалося у оренду за 1 грн./рік без виключення)* | - | Установи і організації, діяльність яких фінансується з місцевих бюджетів | 4 |
| Розміщення:   * їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у закладах освіти та військових частинах громадських вбиралень * камер схову | 4 | Аукціон | |
| видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою | 4 | державні видавництва | 4 |
| вітчизняні видавництва,  що забезпечують підготовку, випуск та (або) розповсюдження не менш як 50 % книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру) |
| Розміщення:  аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами | 3 | *Залежить від форми власності та рівня самоокупності закладу/суб’єкта господарювання* | |
| суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги |
| органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом) | Органів місцевого самоврядування, їх добровільних об’єднань, у тому числі асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом | 3 |
| науково-дослідних установ, крім бюджетних | *Залежить від приналежності та галузевої підпорядкованості закладу* | |
| творчих спілок, громадських об’єднань,  релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить не більш як 50 кв. метрів | Без аукціону таке право мають тільки національні творчі спілки  *Для інших видів формувань ставка визначається окремо (див. праву колонку цієї таблиці далі)* | 4 |
| професійних творчих працівників на площі (творчі майстерні), що не використовується для провадження підприємницької діяльності – для площі, що перевищує 50 кв. метрів | Без аукціону таке право мають тільки члени національних творчих спілок під творчі майстерні | 4 |
| * *(Раніше не було чітко розмежовано безпосередньо у Методиці, мають певні установи пільги залежно від того, чи повністю, чи частково вони утримуються за рахунок. Для органів місцевого самоврядування була передбачена пільгова оренда у розмірі 1 грн./рік[[11]](#footnote-11))* | - | Установи і організації, діяльність яких частково фінансується за рахунок державного бюджету, органи місцевого самоврядування та їх  добровільні об’єднання | 3 |
| Розміщення:  аптек, які обслуговують пільгові категорії населення | 2 | Аукціон | |
| організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами |  |  |
| бібліотек, архівів | *Залежить від приналежності та галузевої підпорядкованості закладу* | |
| музеїв, крім музеїв, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів | Музеї, крім тих, які повністю фінансуються за рахунок державного бюджету | 3 |
| дитячих молочних кухонь | *Залежить від форми власності та рівня самоокупності закладу* | |
| торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян | Аукціон (якщо не підпадає під дію законодавства про соціальні послуги) | |
| Розміщення:  закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та осіб з інвалідністю  державних та комунальних закладів позашкільної освіти (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та закладів  дошкільної освіти  закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді  громадських об’єднань осіб з інвалідністю на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить не більш як 100 кв. метрів  професійних творчих працівників на площі (творчі майстерні), що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить не більш як 50 кв. метрів | 1 | Державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги» | 1 |
| Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ на площі не більш як 100 кв. метрів | 1 |
| Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ на частині площі, що перевищує 100 кв. метрів | 7 |
| - | - | Народні депутати України або депутати місцевих рад для  розміщення громадської приймальні, у тому числі коли договір  оренди від імені депутата укладається громадською організацією в  інтересах депутата і для розміщення його депутатської приймальні[[12]](#footnote-12)  на площі не більш як 50 кв. метрів | 3 |
| на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів | 7 |
| - | - | Громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних  установ для ветеранів на площі не більш як 100 кв. метрів | 4 |
| на частині площі, що перевищує 100 кв. метрів | 7 |
| **Інше використання нерухомого майна** | **15** | **Аукціон** | |

**Окремої уваги** потребують визначення ставок у закладах та суб’єктах господарювання, які здійснюють свою діяльність у сфері освіти:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **«Стара» Методика** | | **Методика № 630** | |
| **Цільове призначення** | **%** | **Цільове призначення** | **%** |
| Приватні заклади освіти | 10 | Приватні заклади освіти (суб’єкти підприємницької діяльності), які мають ліцензію на надання освітніх послуг у відповідній сфері (крім закладів загальної середньої та дошкільної освіти і суб’єктів підприємницької діяльності, що мають ліцензію на здійснення відповідної діяльності), на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг | **10** |
| 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** |
| Для розміщення державних та комунальних закладів позашкільної освіти  (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та закладів  дошкільної освіти | 1 | 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** |
| Для розміщення державних закладів освіти, що частково фінансуються з  державного бюджету, та закладів освіти, що фінансуються з місцевого бюджету | 5 | державні заклади освіти, що частково фінансуються з державного бюджету, 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, які здійснюють діяльність у сфері дошкільної освіти) | **3** |
| Окремо не встановлювались | - | Заклади освіти, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності та засновані неприбутковими громадськими об’єднаннями,  які отримують державне фінансування з держав -членів ЄС | **3** |

**Важливо!** Вище ми розглянули ставки, за якими визначається укладення договорів оренди без аукціону, порівнявши їх із попередніми умовами оформлення оренди.

Водночас, **Додаток 2 Методики № 630 визначає також ставки, за якими ви можете один раз продовжити без проведення аукціону** й ті договори оренди, перше укладання яких передбачало конкурсну процедуру. Це, зокрема, стосується договорів:

1. укладених та продовжуваних вперше, за умови, якщо строк оренди за такими договорами становить п’ять років або менше;
2. укладених без проведення аукціону з установами, організаціями, передбаченими ст. 15 Закону № 157 (крім короткотермінових оренд);
3. укладених з підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню.

**Важливо!** **Перелік** підприємств, установ та організацій, що надають соціально важливі послуги населенню, **визначено** Додатком 4 до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого **постановою КМУ** від 03.06.2021 р. № 483. **Однак, місцева рада може затвердити додатковий перелік** категорій таких осіб на території своєї громади.

**Інші особливості**

Як і раніше, ставки орендної плати обраховуються від розміру незалежної оцінки такого майна. Однак, умови стали більш ліберальними, і **результати оцінки можна застосовувати протягом 12 місяців**, а не шести, як це було раніше.

Для обрахунку розміру плати за базовий місяць користування майном, а також **за добове та погодинне користування** **передбачені більш чіткі інструкції** – для кожного такого користування наведено окрему формулу із поясненням.

**Важливим є нюанс щодо погодження розміру орендної плати** у випадках, коли орендодавцем виступатиме балансоутримувач відповідного майна. Пунктом 2 Методики № 630 передбачено, що у разі коли орендодавцем нерухомого майна є балансоутримувач, кошти від оренди майна якого в повному обсязі спрямовуються на виконання статутних завдань такого балансоутримувача, розмір орендної плати погоджується уповноваженим органом управління майном такого балансоутримувача, якщо статутом/положенням балансоутримувача передбачено необхідність такого обов’язкового погодження розміру орендної плати з ним. **Це правило** **буде застосовуватись** на території вашої громади **автоматично, якщо ви не приймете власну методику**.

Спрощено процедуру надання знижок розміру або звільнення від сплати орендної плати для орендарів, матеріальний стан яких погіршився з низки об’єктивних підстав. Причому це стосується не лише карантинних обмежень внаслідок COVID-19. Так, Порядок № 483 доповнено новим пунктом 129-1, згідно з яким КМУ або **місцева рада** у зв’язку із змінами у соціально-економічному становищі в країні або в окремих її регіонах внаслідок економічної кризи, стихійного лиха, запровадження карантинних обмежень або інших подій, які можуть негативно вплинути на здатність орендарів продовжувати сплачувати орендну плату за укладеними договорами оренди, **може ухвалити** рішення **про надання орендних знижок або звільнень від сплати орендної плати** за договорами оренди певного майна або за договорами оренди майна, яке використовується за певними цільовими призначеннями. При цьому підставою для застосування таких звільнень або знижок буде наказ орендодавця, прийнятий на підставі звернення орендаря, на якого вони поширюються. Тобто переоформлювати договір оренди не потрібно – просто підкладаєте до своїх примірників відповідну заяву та наказ (рішення) орендодавця. Орендні знижки або звільнення у таких випадках надаються з дати, визначеної у рішенні Кабінету Міністрів України (рішенні ради). Якщо у відповідному рішенні дата початку застосування знижки або звільнення не визначена, - то дата визначається наказом (рішенням) орендодавця. Припинення застосування знижки або звільнення відбувається на підставі акту органу, який прийняв рішення про застосування відповідної «пільги».

Ця публікація стала можливою завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст є відповідальністю Глобал Ком’юнітіз (Global Communities) і не обов’язково відображає точку зору USAID чи уряду Сполучених Штатів.

*Програма USAID «Деценралізація приносить кращі результати та ефективність» (DOBRE) – це п’ятирічна програма, що виконується міжнародною організацією Глобал Ком’юнітіз (Global Communities) та фінансується Агентством США з міжнародного розвитку (USAID). Програма спрямована на посилення місцевого самоврядування та створення кращих умов для розвитку ОТГ, підвищення рівня залученості громадян до прийняття рішень та забезпечення підзвітності та прозорості в громадському управлінні. До консорціуму виконавців програми DOBRE, на чолі з Global Communities, входять: Український кризовий медіа-центр; SocialBoost; Фонд розвитку місцевої демократії (FSLD/FRDL), Малопольська школа державного управління при Краківському університеті економіки (MSAP/UEK), Польща; Національний Демократичний Інститут (NDI).*

*Програма USAID DOBRE працює в 7 цільових областях: Дніпропетровській, Івано-Франківській, Харківській, Херсонській, Кіровоградській, Миколаївській та Тернопільській. Із червня 2020, Програма* [*розпочала свою роботу ще в трьох областях*](https://nam01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fuacrisis.org%2Fuk%2F25-gromad-dlya-uchasti-u-programi&data=02%7C01%7Cmradyshevska%40globalcommunities.org%7Ca9360db345e44a30e92308d82ee411b0%7C486fe42a87d040e2af71a9b33ea3fcd9%7C0%7C0%7C637310904427095233&sdata=yTZwufL65nA9AivW5hUoWoInLTEQQ7NN3NVUNb9z9Mc%3D&reserved=0)*: Запорізькій, Чернівецькій, та Чернігівській.*

1. Далі – Методика № 630. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-1)
2. Далі – Закон № 157. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text [↑](#footnote-ref-2)
3. Далі – ТГ. [↑](#footnote-ref-3)
4. Виключення з переліку ЗМІ, які можуть претендувати на пільгову оренду, залишилися без змін та містяться у абз. 9-13 п. 13 Методики № 630. [↑](#footnote-ref-4)
5. Далі – ОМС. [↑](#footnote-ref-5)
6. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text [↑](#footnote-ref-6)
7. У таблиці об’єкти розміщені за спаданням ставок орендної плати за цільовим призначенням. [↑](#footnote-ref-7)
8. Ще раз звертаємо увагу, що в окремих випадках деякі орендарі мають право на продовження договорів без аукціону. Для таких випадків ставки розрахунку орендної плати за використання нерухомого майна встановлені додатком 2 до Методики № 630. [↑](#footnote-ref-8)
9. Виключень для розрахунку ставок короткотермінової оренди не було – рахували від ставок за цільовим призначенням використання майна з поправками на тривалість використання. [↑](#footnote-ref-9)
10. Зверніть, будь ласка, увагу, що згідно з п. 24 Додатку 1 до Методики № 630 релігійні організації, які на момент введення в дію Закону України «Про оренду державного та комунального майна» **(01.02.2020 р.)** безоплатно використовували об’єкт оренди на підставі договору позички або іншого договору для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній можуть орендувати майно територіальної громади для цих цілей за ставкою 0,01 %. [↑](#footnote-ref-10)
11. Нагадаємо, що таке право у ОМС залишилося лише для розміщення ЦНАП. [↑](#footnote-ref-11)
12. Крім випадків, коли в інтересах народного депутата України діє уповноважений орган Верховної Ради України, в такому разі застосовується п. 13 Методики № 630. [↑](#footnote-ref-12)