



РАЙГОРОДСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
НЕМИРІВСЬКОГО РАЙОНУ ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

5 СЕСІЯ 1 СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

11.07.2017 року

с. Райгород

Про затвердження Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади Райгородської сільської ради.

Керуючись ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст. 3, 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», з метою врегулювання процедури розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади Райгородської сільської ради

Сесія сільської ради **В И Р І Ш И Л А:**

1. Затвердити Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади Райгородської сільської ради, що додається.

2.. Контроль за виконанням цього рішення покласти на комісію з питань планування, фінансів, бюджету та соціально-економічного розвитку.

Сільський голова



К.К.Махиня

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням 5 сесії 1 скликання сільської ради
від 11.07.2017 р.

Методика
розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна,
що перебуває у власності територіальної громади Райгородської сільської ради .

1. Методика розрахунку орендної плати за користування комунальним майном, що перебуває у територіальній громаді Райгородської сільської ради (далі – комунальне майно), яке передається в оренду – це механізм нарахування орендної плати за користування комунальним майном.

2. Методика розрахунку орендної плати за користування комунальним майном, яке передається в оренду (далі - Методика) розроблена з метою визначення єдиного організаційно-економічного механізму встановлення розміру орендної плати – у випадках передачі майна поза конкурсом та при розрахунку стартової орендної плати.

3. Розмір орендної плати встановлюється, як правило, в грошовій формі згідно з типовим договором оренди майна, затвердженим рішенням Райгородської сільської ради.

4. Орендна плата є платежем, який вносить орендар орендодавцю незалежно від наслідків господарської діяльності. Орендар зобов'язаний вносити орендну плату своєчасно і у повному обсязі.

5. Незалежна оцінка об'єкта оренди здійснюється відповідно до нормативних актів та чинних стандартів, незалежними експертами на замовлення балансоутримувача або з дозволу балансоутримувача - заявником.

6. У разі не укладання договору оренди протягом шести місяців, укладання нового договору оренди або його переукладання на новий строк виконується нова незалежна оцінка об'єкта оренди.

7. Розрахунок орендної плати виконує орендодавець.

8. Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:

- визначається розмір річної орендної плати;
- на основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць оренди, який фіксується у договорі оренди;
- з урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди визначається розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди шляхом коригування розміру орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць;
- у разі, коли термін оренди менший чи більший ніж 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;
- у разі, коли режим використання приміщення орендарем залежить від режиму діяльності об'єкта оренди, на основі місячної орендної плати може бути розрахована добова орендна плата, а на основі добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

9. Добова орендна плата розраховується шляхом ділення відповідної місячної орендної плати, визначеної за цією Методикою, на кількість діб роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом цього місяця відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

10. Погодинна орендна плата розраховується шляхом ділення відповідної добової орендної плати на кількість годин роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом доби відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

11. До орендної плати не включаються і сплачуються окремо:

- витрати на утримання орендованого майна, включаючи експлуатаційні витрати;
- плата за інші комунальні послуги, які надаються підприємствами цієї сфери;
- плата за користування земельною ділянкою.

12. Витрати на утримання нерухомого майна, що здане одночасно кільком підприємствам, організаціям, розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині – пропорційно розміру займаної підприємствами, організаціями загальної площі.

Плата за користування земельною ділянкою під орендованими будівлями (їх частинами) сплачується орендодавцем на загальних підставах з урахуванням прибудинкової території. Орендар відновлює видатки орендаря по сплаті земельного податку пропорційно займаній площі, враховуючи прибудинкову територію.

13. У разі використання орендарем приміщення за різним цільовим призначенням, розрахунок орендної плати проводиться на підставі акту розмежування орендованої площі, складеного комісією у складі представників орендодавця і орендаря, екземпляр якого є невід'ємним додатком договору.

14. У разі зміни цільового призначення орендованого приміщення, яке визначено умовами конкурсу, у випадках збільшення або зменшення орендної ставки перерахунок орендної плати проводиться пропорційно до змінених орендних ставок.

15. У разі зміни площі орендованого приміщення, яка визначена умовами конкурсу, у випадках збільшення або зменшення орендної площі перерахунок орендної плати проводиться пропорційно до зміненої площі.

16. При наданні майна в оренду на конкурсних засадах орендна плата встановлюється в розмірі запропонованому переможцем конкурсу та має перевищувати стартову. Стартова орендна плата розраховується відповідно до п. 22 цієї Методики.

17. Річна орендна плата встановлюється у розмірі 2 грн. в рік за оренду майна, що перебуває у спільній власності територіальної громади Райгородської сільської ради:

- бюджетними організаціями, закладами та установами, що фінансуються з місцевого та державного бюджетів.

18. Якщо майно орендується бюджетними організаціями, орендна плата та інші видатки, пов'язані з орендою майна, вносяться за рахунок коштів, передбачених кошторисами на їх утримання.

19. При оренді нерухомого комунального майна (крім випадків, передбачених у пункті 17 Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл.р.} = \text{Вп.} \times \text{Сор.},$$

Де Опл.р. - розмір річної орендної плати, грн.;

Вп. - вартість орендованого майна, визначена експертним шляхом, грн.;

Сор. - орендна ставка, визначена з додатком.

20. Якщо орендоване приміщення є частиною будівлі (споруди), то оцінка вартості цього приміщення проводиться безпосередньо або опосередковано з урахуванням вартості будівлі (споруди) в цілому по формулі:

$$\text{Вп.} = (\text{Вб.с.} : \text{Пб.с.}) \times \text{Нп.},$$

де Вп. - вартість приміщення, яке є частиною будівлі (споруди) і передається в оренду, грн.;

Вб.с. - вартість будівлі (споруди) в цілому, визначена експертним шляхом, грн.;

Пб.с. - площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), в кв.м.;

Нп. - площа орендованого приміщення, кв.м.

21. Розмір місячної орендної плати за базовий місяць оренди розраховується за формулою:

$$\text{Опл.баз.} = \text{Опл.р.} : 12,$$

де Опл.баз. - розмір місячної орендної плати за базовий місяць оренди.

22. Розмір місячної орендної плати за перший місяць оренди розраховується за формулою:

$$\text{Опл.міс.} = \text{Опл.баз.} \times \text{Іп.р.} \times \text{Ім.},$$

де Іп.р. - індекс інфляції з дати проведення експертної оцінки до початку дії договору оренди;

Ім. - індекс інфляції за перший місяць оренди;

23. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

24. При оренді цілісних майнових комплексів розмір річної орендної плати встановлюється в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України для майна, що знаходиться в державній власності.

25. Розмір місячної орендної плати за базовий місяць оренди розраховується за формулою:

$$\text{Опл.баз.} = \text{Опл.р.} : 12,$$

де Опл.баз. - розмір місячної орендної плати за базовий місяць оренди.

26. Розмір місячної орендної плати за перший місяць оренди розраховується за формулою:

$$\text{Опл.міс.} = \text{Опл.баз.} \times \text{Іп.р.} \times \text{Ім.},$$

де Іп.р. - індекс інфляції з дати проведення експертної оцінки до початку дії договору оренди;

Ім. - індекс інфляції за перший місяць оренди.

27. Розмір річної орендної плати у разі оренди, окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) встановлюється за згодою сторін, але не менше ніж 10 відсотків залишкової відновної вартості орендованого майна. Орендодавець може пропонувати орендарю здійснити експертну оцінку майна, що передається в оренду.

28. Розмір місячної орендної плати за базовий, перший та наступні місяці оренди розраховується так, як і при оренді нерухомого майна.

29. Термін внесення орендної плати визначається у договорі (не пізніше 15-го числа наступного місяця).

30. Суми зайво перерахованої орендної плати зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-ти денний термін від одержання його письмової заяви.

31. У разі несвоєчасної сплати орендної плати орендар сплачує окремо від орендної плати пеню.

32. Стягнення заборгованості по орендній платі провадиться в установленому законом порядку.

33. Розмір орендної плати може переглядатися на вимогу однієї із сторін у разі зміни чинного законодавства щодо методики її розрахунку, змін цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

34. Розмір орендної плати коригується з урахуванням коефіцієнтів, що враховують місце розміщення орендованої площі:

K1 = 0,8 - у підвалах;

K2 = 0,9 - у напівпідвалах;

При встановленні пільгової орендної ставки, коефіцієнт для розрахунку орендної плати застосовується.

35. Орендар за рішеннями Райгородської сільської ради має право передати в суборенду нерухоме майно.

36. Нарахування орендної плати за суборенду здійснюється орендарями. У разі, якщо плата за суборенду (у зв'язку зі зміною профілю використання приміщення на умовах суборенди), перевищує розмір орендної плати, різниця між ними перераховується орендодавцю.

37. Розмір орендної плати при передачі в оренду майна фізичним особам, які не зареєстровані як суб'єкти підприємницької діяльності, розраховувати згідно з цією методикою.

38. Орендна плата за комунальне майно спрямовується в розмірі 70% балансоутримувачу, 20% - до сільського бюджету, 10% - до бюджету органу управління майном.

39. Орендодавці 1 раз у квартал подають документи на розгляд до виконавчого комітету сільської ради:

- план використання коштів, отриманих від передачі в оренду майна,

- звіт про використання вищезазначених коштів.

40. Балансоутримувачі використовують орендну плату, що залишається в їх розпорядженні, на покриття видатків, пов'язаних з підтриманням комунального майна у належному стані, якщо інше не передбачено рішенням Райгородської сільської ради.

41. Питання надання пільг по сплаті орендної плати вирішується на сесії Райгородської сільської ради.

Секретар сільської ради

Т.Л.Ковальчук

Додаток
до Методики розрахунку і порядку використання
плати за оренду комунального майна, що перебуває
у власності територіальної громади Райгородської
сільської ради

**Орендні ставки за використання нерухомого майна,
що є спільною власністю територіальних громад району**
(у відсотках до вартості нерухомого майна, визначеної експертним шляхом)

№ п/п	Використання приміщень за функціональним призначенням	Орендна ставка, у відсотках до вартості майна, визначеної експертним шляхом
1.	Органи управління (офіси) підприємств і установ, фірм, компаній та інших суб'єктів господарювання	20%, але не менше 20 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
2.	Заклади з надання стоматологічних послуг	30%, але не менше 30 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
3.	Підприємства виробничої сфери –(промисловість) будівельні і ремонтні організації	20%, але не менше 20 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
4.	Підприємницька діяльність в галузі охорони здоров'я	15%, але не менше 15 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
5.	Гаражі, окремі будівлі під складські приміщення без здійснення торгівлі	15%, але не менше 15 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
6.	Заклади торгівлі, які здійснюють оптово-роздрібну торгівлю (надають посередницькі послуги в цій сфері)	20%, але не менше 20 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
6.1.	непродовольчими товарами	25%, але не менше 25 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
6.2.	продовольчими товарами (крім товарів підакцизної групи)	25%, але не менше 25 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
7.	Підприємства громадського харчування:	
7.1.	бари, кафе (з реалізацією горілчаних виробів)	30%, але не менше 30 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
7.2.	їдальні, дитячі кафе, кафе- морозиво, магазини кулінарії	5%, але не менше 5 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
8.	Підприємства побутового обслуговування, комунальних послуг	12%, але не менше 12 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
9.	Автомайстерні, автозаправні станції	35%, але не менше 35 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
10.	Установка в приміщеннях:	
10.1.	банкоматів, автоматів із продажу телефонних карток	25% , але не менше 25 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
10.2.	Розміщення реклами на фасадах і дахах будівель та споруд	Договірна ціна, але не нижче 20%

11.	Аптеки, які реалізують готові ліки	15%, але не менше 20 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
12.	Підприємства поштового зв'язку, відділення банків, що приймають платежі від населення	20%, але не менше 20 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
13.	Музеї, меморіальні кімнати трудової та військової слави, бібліотеки та архіви	1%, але не менше 1 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
14.	Дитячі приватні дошкільні заклади, заклади освіти, фізкультури і спорту	10%, але не менше 10 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
15.	Релігійні організації	15%, але не менше 15 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
16.	Громадські приймальні депутатів всіх рівнів	3%, але не менше 3 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
17.	Громадські неприбуткові організації ветеранів, інвалідів праці та загального захворювання, інвалідів війни і прирівняних до них категорій, інвалідів, які постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС (групи 1-3 категорії 1): - до 20 кв. м, - більше 20 кв. м.	2грн. за 1 кв. м. / баз. міс. 10%, але не менше 10 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
18.	Громадські організації, що не займаються комерційною діяльністю	5%, але не менше 5 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
19.	Бюджетні організації	2%, але не менше 2 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.
20.	Інші заклади, що не увійшли до цього переліку	20%,але не менше 20 грн. за 1 кв. м. / баз. міс.

Примітка:

- Орендна плата, встановлена відповідно до Методики, є базовою для проведення конкурсу.
- Орендні ставки для орендарів, що створені за рахунок майна спільної власності територіальних громад району застосовуються з коефіцієнтом – 0,8.
- Розрахунок орендної плати та плати за комунальні послуги для усіх орендарів проводиться з корисної площі займаних приміщень, помноженої на коефіцієнт коригування – **К**. Розрахунок коефіцієнту проводиться за формулою:

$$K = S_z / S_k$$
де
S_z - загальна площа будинку за інвентарною справою, кв.м.
S_k – корисна площа будинку за інвентарною справою, кв.м.
- Орендарі, що здійснюють за згодою органу управління майном реконструкцію або капітальний ремонт, на термін, визначений згідно з технічною документацією, але не більше року, сплачують орендну плату в розмірі 10% від розміру плати за оренду нерухомого майна