



Проект

**СКАЛАТСЬКА МІСЬКА РАДА
ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВОСЬМЕ СКЛИКАННЯ
СЕСІЯ**

Р І Ш Е Н Н Я

від червня 2021 року

№

**Про доповнення до Методики
розрахунку орендної плати за майно
комунальної власності Скалатської
міської ради
та пропорції її розподілу**

З метою врегулювання процесу передачі в оренду майна, що перебуває в комунальній власності Скалатської міської ради, створення єдиного механізму надання в оренду майна комунальної власності, відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Постанови Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 року №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», Положення про порядок передачі в оренду комунального майна Скалатської міської ради, затвердженого рішенням сесії Скалатської міської ради №754 від 21.04.2021 року, керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Скалатська міська рада,

ВИРІШИЛА :

1. Доповнити п.8 Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Скалатської міської ради та пропорції її розподілу затверджену рішенням сесії №771 від 27.05.2021 року:

розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна 1 гривня встановлюється таким орендарям:

- комунальним закладам та установам ,їх структурним підрозділам засновником яких є Скалатська міська рада ,які фінансуються за рахунок місцевого бюджету;
- виконавчим органам,засновником яких є Скалатська міська рада,які фінансуються за рахунок місцевого бюджету;
- комунальним підприємствам ,засновником яких є Скалатська міська рада.

2. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності, зв'язку та сфери послуг.

Міський голова

П. САВОНЧАК

Додаток до рішення
сесії Скалатської міської ради
№__ від ____ 2021 р.

**Методика
розрахунку орендної плати за майно комунальної власності
Скалатської міської ради та пропорції її розподілу**

1. Методику розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Скалатської міської ради та пропорції її розподілу (далі – Методика) розроблено відповідно до Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, постанови Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 року №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», Положення про порядок передачі в оренду комунального майна Скалатської міської ради, затвердженого рішенням сесії Скалатської міської ради №__ від __.04.2021 року з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна комунальної власності Скалатської міської мади.

2. В цілях даної методики орендна плата - це встановлений договором оренди платіж у грошовій формі, який орендар сплачує за користування майном на умовах, визначених у договорі оренди (в тому числі розмір платежу, терміни внесення тощо) та незалежно від наслідків господарської та іншої діяльності.

3. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендарем та орендодавцем.

У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення.

4. 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 розрахунку орендної плати - останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

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.

Розрахунок орендної плати за базовий місяць затверджується орендодавцем.

5. **Розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси підприємств, їхні відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:**

$$\text{Опл} = \frac{(\text{Воз} + \text{Внм}) \times \text{Сор.ц}}{100}, \text{ де}$$

Опл - розмір річної орендної плати, грн.;

Воз - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень;

Внм - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень;

Сор.ц - орендна ставка за використання єдиних майнових комплексів підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів, визначена згідно з додатком 1.

6. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремо індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10% вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, – не менш як 5% вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

7. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 8 цієї Методики) **розмір річної орендної плати визначається за формулою:**

$$\text{Опл.} = \frac{\text{Вп} \times \text{Сор}}{100}, \text{ де}$$

Вп. – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Сор – орендна ставка, визначена згідно з додатком 2.

Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

Якщо орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), то оцінка вартості цього приміщення проводиться безпосередньо або опосередковано з урахуванням вартості будівлі (споруди) в цілому за формулою:

$$\text{Вп} = \frac{\text{Вб}}{\text{Пб}} \times \text{Пп}, \text{ де}$$

Вп – вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.;

Вб – вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Пп – площа орендованого приміщення, кв. м.;

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

8. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна 1 гривня встановлюється таким орендарям:

- бюджетним організаціям, які утримуються за рахунок державного бюджету;
- Пенсійному фонду України та його територіальним органам;
- Фонду соціального страхування, робочим органам його виконавчої дирекції та їх відділенням;
- 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;
- національним художнім колективам та концертним організаціям, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету;
- державним та комунальним телерадіоорганізаціям;
- 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;
- 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.

Індексація річної орендної плати, зазначеної в абзацах першому - сімнадцятому цього пункту, проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди.

Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з абзацом першим цього пункту, не застосовується у разі оренди нерухомого майна для розміщення засобів масової інформації:

- рекламного та еротичного характеру;
- заснованих в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства;
- в яких понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали зарубіжних засобів масової інформації;
- заснованих за участю юридичних або фізичних осіб, до сфери діяльності яких належить виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення.
- комунальним закладам та установам ,їх структурним підрозділам засновником яких є Скалатська міська рада ,яка фінансується за рахунок місцевого бюджету;
- виконавчим органам,засновником яких є Скалатська міська рада,які фінансуються за рахунок місцевого бюджету;
- комунальним підприємствам ,засновником яких є Скалатська міська рада.

9. Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям, і прибудинкової території, 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.

10. Перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за формулою:

Опл.

Опл. міс. = ----- x Ід.о. x Ім., де

12

Опл. – розмір річної орендної плати, визначена за цією Методикою, грн.;

Ід.о. – індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;

Ім – індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

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

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

12. **Розмір добової орендної плати розраховується** за формулою:

Опл.доб = Опл.міс / 30, де

Опл.доб – розмір добової орендної плати, грн.;

Опл.міс – розмір орендної плати за місяць, грн.

13. **Розмір погодинної орендної плати розраховується** за формулою:

Опл.пог = Опл.доб / 24, де

Опл.пог – розмір погодинної орендної плати, грн.;

Опл.доб – розмір добової орендної плати, грн.

14. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

15. Платіжні документи на перерахування до бюджету або орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

16. Суми орендної плати, зайво перераховані до бюджету або орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

17. Нерухоме майно комунальної власності, що не використовується міською радою для здійснення своїх функцій, може бути передане в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду.

18. Надходження від орендної плати за користування цілісними майновими комплексами, що перебуває в комунальній власності - 100 відсотків спрямовується до загального фонду міського бюджету.

Надходження від орендної плати за користування нерухомим майном підприємств, організацій, установ комунальної власності спрямовується 100 відсотків на рахунок спеціального фонду бюджетної установи, на балансі якої перебуває це майно і використовується на утримання, відновлення своїх основних засобів та поповнення власних обігових коштів.

19. Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім пункту 8 Методики) або абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону (орендна плата за базовий місяць), і при цьому між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передавання минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної 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.

20. Якщо орендна плата визначена відповідно до пункту 8 Методики або за наслідками проведення аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, наступного за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

21. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

22. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна.

Орендна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем.

У разі суборенди приміщення у будівлі, що входить до складу єдиного майнового комплексу, орендна плата за таке приміщення визначається з урахуванням частки вартості такого приміщення у загальній вартості відповідної будівлі та частки вартості зазначеної будівлі у загальній вартості орендованих основних засобів цілісного майнового комплексу.

Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендної плати за майно, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

Різниця між нарахованою платою за перший місяць суборенди та тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем і перераховується орендарем до місцевого бюджету.

Різниця між нарахованою платою за кожний наступний місяць суборенди і тією її частиною, що отримує орендар, визначається шляхом коригування різниці за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Контроль за перерахуванням зазначеної різниці до місцевого бюджету здійснюється орендодавцем.