



Методика

розрахунку орендної плати за комунальне майно на території юрисдикції Скалатської міської ради

1. Методику розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму використання майна та справляння плати за оренду майна, що належить до комунальної власності на території юрисдикції Скалатської міської ради, згідно Законів України «Про оренду державного та комунального майна», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин» від 21 квітня 2011 року №3269-VI, Постановою Кабінету Міністрів від 4 жовтня 1995 року №786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» із змінами та доповненнями.

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

Якщо майно орендується бюджетними організаціями, орендна плата вноситься за рахунок коштів, передбачених кошторисами на їх утримання.

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.

3. До орендної плати не включаються експлуатаційні витрати на утримання орендованого майна та плати за послуги, які відповідно до укладених угод або рахунків про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг надає орендодавець. Такі суми оплачуються орендарем окремо, пропорційно розміру займаної загальної площі. Витрати на утримання нерухомого майна та прибудинкової території, зданих в оренду одночасно кільком орендарям, розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, та часу роботи електро приладів, систем тепло-, водопостачання і водовідведення за спеціальними рахунками, а в неподільній частині-пропорційно до розміру займаної ними площі. Амортизаційні відрахування на орендоване майно (будівлі, споруди, приміщення) не входять до орендної плати і залишаються у розпорядженні балансоутримувача та використовуються на повне відновлення основних фондів.

4. За цією методикою розраховується плата за оренду цілісних майнових комплексів, нерухомого майна (будівель, споруд, нежилых приміщень), іншого окремого індивідуально визначеного майна.

5. 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.

6. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси державних підприємств визначається за формулою:

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

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 цілісних майнових комплексів державних підприємств згідно з додатком № 2.

7. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, - не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

8. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 9 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

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

де **Вп** - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (у разі передачі в оренду нерухомого майна державного підприємства із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвом міжнародних міжурядових організацій в Україні вартість орендованого майна визначається шляхом проведення стандартизованої оцінки), грн.;

Сор - орендна ставка, визначена згідно з додатком № 2

9. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна становить 1 гривню на рік для:

- бюджетних організацій, які утримуються за рахунок державного бюджету;
- державних та комунальних закладів охорони здоров'я, музеїв, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;
- національних художніх колективів та концертних організацій, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету;
- державних та комунальних телерадіоорганізацій;

- редакцій державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян;
 - державних науково-дослідних установ, навчальних закладів, трудових і журналістських колективів, підприємств зв'язку, що їх розповсюджують;
 - Товариств Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;
 - асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом;
 - інвалідів з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування;
 - громадських та благодійних організацій, які здійснюють благодійну діяльність без мети отримання прибутку;
 - комунальних закладів та установ, їх структурним підрозділам засновником яких є Скалатська міська рада, які фінансуються за рахунок місцевого бюджету;
 - виконавчих органів, засновником яких є Скалатська міська рада, які фінансуються за рахунок місцевого бюджету;
 - комунальних підприємств, засновником яких є Скалатська міська рада.
- Індексація річної орендної плати проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди.

10. 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.

11. 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.

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

Опл. міс.	=	Опл	x	Ід.о. x Ім,
		12		

де **Опл** - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень

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.

13. 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.

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

15. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

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

17. Суми орендної плати, зайво перераховані орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються на вимогу платника.

18. Орендна плата за оренду майна на території юрисдикції Скалатської міської ради, яке є на балансі міської ради, поступає і зараховується на рахунок міської ради та використовується нею на наповнення власних обігових коштів.

За оренду цілісних майнових комплексів в повному обсязі зараховується до міського бюджету.

За оренду окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) зараховується на розрахункові рахунки балансоутримувачів майна.

За оренду нерухомого майна спрямовується:

- 70% до міського бюджету;
- 30% балансоутримувачу майна.

19. 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.

Передача орендованих приміщень в суборенду можлива при умові наданої згоди Скалатською міською радою щодо використання об'єкта оренди.

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 цілісного 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 державного 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 державного бюджету здійснюється орендодавцем.

20. Порядок проведення робіт по незалежній(експертній) оцінці об'єктів оренди комунального майна.

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.

Незалежна оцінка об'єкта майна проводиться перед укладенням договору оренди та перед продовженням(поновленням) договору оренди у разі, коли на момент продовження дії такого договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як 3 (три) роки від дня її проведення, якщо інший строк не передбачений у звіті щодо незалежної оцінки.

Замовником робіт по незалежній (експертній) оцінці об'єктів оренди є органи місцевого самоврядування.

Оплата робіт по проведенню незалежної оцінки проводиться за рахунок орендаря (та/або за згодою сторін) .

Залучених коштів, замовник, суб'єкт оцінюваної діяльності та орендар (платник), підписують договір на проведення незалежної (експертної) оцінки. Акт прийому-передачі робіт підписують суб'єкт оцінюваної діяльності та платник. Якщо Орендодавець виступає і замовником і платником акт прийому-передачі виконаних робіт підписує замовник.

21.Страховання орендованого майна здійснюється орендарем протягом місяця після укладення договору оренди на весь термін дії договору.

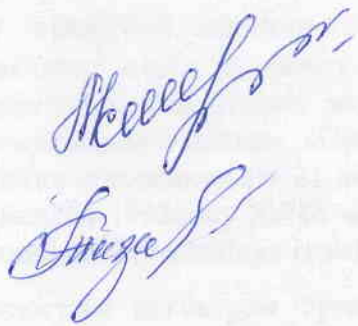
22. Контроль за використанням комунального майна, переданого в оренду покладається на спеціаліста відділу земельних відносин та комунальної власності Гловінську М.С.

Контроль за розрахунками та оплатою комунального майна переданого в оренду на території юрисдикції Скалатської міської ради покладається на головного бухгалтера Скалатської міської ради Тихоліз О.І.

Спеціаліст відділу земельних відносин

та комунальної власності

Головий бухгалтер



Гловінська М.С.

Тихоліз О.І.