



УКРАЇНА

БЕРШАДСЬКА РАЙОННА РАДА ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

Р І Ш Е Н Н Я

29 квітня 2011 року

6 сесія 6 скликання

Про Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду майна

Відповідно до ст.ст. 43, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» на виконання Закону України «Про прискорений перегляд регуляторних актів, прийнятих органами та посадовими особами місцевого самоврядування» з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад району, враховуючи рекомендації постійних комісій районної ради з питань промисловості, регулювання комунальної власності та приватизації і з питань бюджету та економічних реформ, районна рада **ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад Бершадського району (додається).

2. Рішення 18 сесії районної ради 4 скликання «Про методику розрахунку плати за оренду майна» від 13.01.2006 р. (із змінами згідно рішень 4 сесії 5 скликання від 13.01.2006 року «Про внесення доповнень до рішення 18 сесії районної ради 4 скликання «Про методику розрахунку плати за оренду майна» та 21 сесії 5 скликання від 25.12.2009р. «Про методику розрахунку плати за оренду майна в новій редакції») вважати таким, що втратило чинність.

3. Дане рішення набирає чинності з першого числа наступного місяця після його прийняття, але не раніше дня офіційного оприлюднення.

4. Орендодавцям-балансоутримувачам майна спільної власності територіальних громад району при укладенні договорів оренди розрахунок орендної плати проводити у відповідності з даним рішенням.

5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію районної ради з питань промисловості, регулювання комунальної власності та приватизації (Гаврилишина К.С.) та з питань бюджету та економічних реформ (Кушпела В.Я.).

Голова районної ради

М. Бурлака

МЕТОДИКА

розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад Бершадського району

1. Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад Бершадського району (далі Методика) розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

2. Методика визначає механізм нарахування орендної плати, інших платежів, пов'язаних з орендою майна, що належить до спільної власності територіальних громад Бершадського району та порядок їх використання.

3. Визначення термінів:

оренда – засноване на договорі строкове платне користування майном, яке необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності;

об'єкт оренди – нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення); інше окреме індивідуально визначене майно, що належить до спільної власності територіальних громад Бершадського району, за виключенням того майна, передача в оренду якого заборонена законодавством України, або відповідним рішенням районної ради;

орендодавець – Бершадська районна рада, комунальні підприємства, установи, організації або уповноважений радою інший балансоутримувач майна;

балансоутримувач – управління, відділи, організації, установи, підприємства, майно яких належить до спільної власності територіальних громад Бершадського району, в повному господарському віданні чи оперативному управлінні (балансі) яких знаходиться об'єкт оренди;

орендар – господарське товариство, створене членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інша юридична особа та громадяни України, фізична та юридична особа іноземних держав, міжнародна організація та особа без громадянства.

орендна плата – це платіж, який вносить орендар за користування майном, переданим йому в оренду, незалежно від наслідків своєї господарської чи іншої діяльності;

суборенда – засноване на договорі строкове платне користування майном, яке передається орендарем в оренду третій особі.

4. Орендна плата встановлюється у грошовій формі.

5. Розмір орендної плати за базовий місяць зазначається у договорі оренди між орендодавцем та орендарем і не може бути меншим 1/12 розміру річної орендної плати.

У разі визначення орендаря на конкурсних засадах, розрахований розмір орендної плати є стартовим.

6. Розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) встановлюється за згодою сторін, але не менше 3-х відсотків балансової вартості орендованого майна, за виключенням колісних транспортних засобів, ринкова вартість яких з метою

оренди визначається за Методикою оцінки об'єктів оренди, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 р. № 629 (зі змінами).

7. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна бюджетними організаціями) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$O_n = B_n \times C_n$$

де O_n - розмір річної орендної плати, грн.;

B_n – ринкова вартість орендованого майна, яка визначена за Методикою оцінки об'єктів оренди, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 р. № 629 (зі змінами) шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

C_n - орендна ставка, визначена згідно з додатком 1.

8. Після розрахунку розміру річної орендної плати визначається розмір місячної орендної плати за базовий місяць як 1/12 розміру річної орендної плати.

Визначений розмір місячної орендної плати за базовий місяць при оренді нерухомого майна в місті Бершаді має бути не меншим за розмір місячної орендної плати, що визначається за формулою:

$$O_b = C_m \times S_{II}$$

де C_m – місячна орендна ставка за 1 м² орендованої площі згідно з додатком 1;

S_{II} – площа орендованого приміщення згідно експертного висновку.

При порівнянні розмірів місячних орендних плат визначених за двома методами – для подальшого використання і відповідно фіксування в договорі оренди застосовується більший розмір, як базовий.

9. Місячна орендна плата за базовий місяць для орендарів, що є бюджетними організаціями встановлюється незалежно від вартості орендованого об'єкта і складає 1 грн. 50 коп. за 1 м² за умови надання нерухомого майна в оренду на загальних підставах поза конкурсом.

10. Розмір місячної орендної плати за перший місяць після укладання договору оренди чи перегляду розміру орендної плати розраховується за формулою:

$$O_{1m} = O_b \times I_{1m}$$

де O_b – місячна орендна плата за базовий місяць, грн.;

I_{1m} - індекс інфляції за перший місяць оренди.

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

12. Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження, забезпеченість інженерними мережами та технічний стан. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дня її проведення, якщо інше не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

13. Плата за оренду майна, що належить до спільної власності

територіальних громад Бершадського району перераховується у розмірі:

- 50% на рахунок балансоутримувача;
- 50% до загального фонду районного бюджету.

Балансоутримувач щомісячно самостійно перераховує до загального фонду районного бюджету 50% коштів, які надійшли від оренди майна».

(пункт 13 зі змінами згідно рішення 31 сесії районної ради 6 скликання від 15 липня 2014 року).

14. Крім орендної плати орендар відшкодовує в аналогічному порядку експлуатаційні витрати на утримання орендованого майна, а саме:

- комунальні платежі (водопостачання, водовідведення, електропостачання, тепlopостачання тощо);
- плату за землю;
- витрати на виготовлення технічної документації (за згодою сторін);
- витрати на проведення незалежної оцінки об'єкта оренди (за згодою сторін).

15. У разі, коли строк оренди менший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності – на основі добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата, при умові можливості користування об'єктом оренди балансоутримувачем у вільний від оренди час. При цьому для розрахунку береться місяць з кількістю робочих днів – 21 та 8-ми годинний робочий день незалежно від місяця та дня використання орендованого об'єкта.

16. Витрати на утримання прибудинкової території і нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком орендарям 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 площі по відношенню до загальної площі.

17. Розмір орендної плати встановлюється за згодою сторін, при цьому він не повинен бути меншим від розрахованого відповідно до цієї Методики. При встановленні розміру орендної плати за згодою сторін вона визначається за базовий місяць.

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

19. Термін внесення орендної плати визначається у договорі оренди.

20. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату в грошовій формі незалежно від наслідків господарської діяльності. До плати за оренду майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які надаються орендарю балансоутримувачем і відповідно сплачуються орендарем додатково.

21. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується у порядку встановленому цією методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна.

22. У разі припинення або розірвання договору оренди Орендар сплачує орендну плату включно по день (дати) передачі балансоутримувачу об'єкта оренди за актом приймання-передавання, якщо інше не передбачено договором оренди.

23. Стягнення заборгованості з орендної плати проводиться відповідно до чинного законодавства.

24. Розмір орендної плати може бути змінено у разі внесення змін до Методики, індексації майна та в інших випадках, передбачених чинним законодавством. В окремих випадках орендарям збиткових підприємств, а також об'єктів, що мають важливе соціальне значення за рішенням районної ради може встановлюватись пільгова орендна плата.

Керуючий справами виконавчого
апарату районної ради

М.Грабчак

Додаток 1
до Методики розрахунку і порядку
використання плати за оренду майна
спільної власності територіальних
громад Бершадського району

**ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання нерухомого майна**

№ п/п	Використання нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, у відсотках до вартості майна, визначеної експертним шляхом (__ % в рік, але не менше __ грн. за 1 м ² в місяць)
1.	Заклади шоу-бізнесу, нічні клуби, казино, комерційні зали, біржі брокерські, маклерські і рекламні контори, ріелтерські та страхові компанії	35%, але не менше 35 грн.
2.	Органи управління (офіси) підприємств і установ, фірм, компаній та інших суб'єктів господарювання	20%, але не менше 20 грн.
3.	Банківські, фінансові та кредитні установи	30%, але не менше 30 грн.
4.	Юридичні та фізичні особи, що здійснюють діяльність у сфері права, надання юридичних, консалтингових та нотаріальних послуг	20%, але не менше 20 грн.
5.	Туристичні організації	20%, але не менше 20 грн.
6.	Проектні організації та конструкторські бюро	15%, але не менше 15 грн.
7.	Заклади з надання стоматологічних послуг	20%, але не менше 20 грн.
8.	Спортивні, тренерські зали комерційного характеру	20%, але не менше 20 грн.
9.	Підприємства виробничої сфери – (промисловість) будівельні і ремонтні організації	10%, але не менше 10 грн.
10.	Підприємства по виробництву продуктів харчування	5%, але не менше 5 грн.
11.	Підприємницька діяльність в галузі охорони здоров'я	10%, але не менше 10 грн.
12.	Гаражі, окремі будівлі під складські приміщення без здійснення торгівлі	8%, але не менше 8 грн.
13.	Заклади торгівлі, які здійснюють оптову роздрібну торгівлю (надають посередницькі послуги в цій сфері)	
13.1.	Непродовольчими товарами	25%, але не менше 25 грн.
13.2.	Продовольчими товарами (крім товарів піддакцизної групи)	25%, але не менше 25 грн.
13.3.	Алкогольними і тютюновими виробами	30%, але не менше 30 грн.
13.4.	Плодоовочевою продукцією	10%, але не менше 10 грн.
13.5.	Фірмові магазини вітчизняних товаровиробників	10%, але не менше 10 грн.
13.6.	Товарами дитячого асортименту	5%, але не менше 5 грн.
13.7.	Спеціалізовані магазини і відділи для продажу хліба та хлібобулочних виробів молока, молокопродуктів та дитячого харчування, заклади, що обслуговують виключно пільгові категорії населення	2%, але не менше 2 грн.
13.8.	Ювелірними виробами та антикваріатом	35%, але не менше 35 грн.
13.9.	Заклади книжкової торгівлі, канцелярськими товарами	10%, але не менше 10 грн.
14.	Підприємства громадського харчування :	
14.1.	ресторани	35%, але не менше 35 грн.
14.2.	Бари, кафе (з реалізацією горілчаних виробів)	30%, але не менше 30 грн.
14.3.	Кафе (без реалізації горілчаних виробів)	10%, але не менше 10 грн.

14.4.	Їдальні, дитячі кафе, кафе-морозиво, магазини кулінарії	3%, але не менше 3 грн.
15.	Підприємства побутового обслуговування, комунальних послуг	12%, але не менше 12 грн.
16.	Автомайстерні, автозаправні станції	35%, але не менше 35 грн.
17.	Сауни, басейни	20%, але не менше 20 грн.
18.	Лазні та пральні загального користування	5%, але не менше 5 грн.
19.	Установка в приміщеннях:	
19.1.	Ігрових автоматів	30%, але не менше 30 грн.
19.2.	Ігрових автоматів для дітей	15%, але не менше 15 грн.
19.3.	Банкоматів, автоматів із продажу телефонних карток	25%, але менше 25 грн.
20.	Розміщення реклами на фасадах і дахах будівель та споруд	Договірна ціна, але не нижче 20%
21.	Видавництва літератури та редакції журналів і газет	8%, але не менше 8 грн.
22.	Аптеки:	
22.1.	Аптеки, які реалізують готові ліки	15%, але не менше 20 грн.
22.2.	Аптеки, які самостійно виготовляють ліки	10%, але не менше 15 грн.
23.	Підприємства поштового зв'язку, відділення банків, що приймають платежі від населення	20%, але не менше 20 грн.
24.	Майстерні художників, скульпторів, народних майстрів, членів інших творчих спілок	5%, але не менше 5 грн.
25.	Музеї, меморіальні кімнати трудової та військової слави, бібліотеки та архіви	1%, але не менше 1 грн.
26.	Дитячі приватні дошкільні заклади, заклади освіти, фізкультури і спорту	3%, але не менше 3 грн.
27.	Релігійні організації	5%, але не менше 5 грн.
28.	Громадські приймальні депутатів всіх рівнів	3%, але не менше 3 грн.
29.	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)	3% , але не менше 5 грн.
30.	Громадські організації, що не займаються комерційною діяльністю	5%, але не менше 5 грн.
31.	Бюджетні організації	1,50 грн. за 1 м ²
32.	Інші заклади, що не увійшли до цього переліку	15%, але не менше 20 грн.

ПРИМІТКА:

Для суб'єктів підприємницької діяльності, які не зареєстровані в Бершадському районі, до орендної ставки застосовується коефіцієнт 1,5 крім випадків визначення орендаря за результатами конкурсу.

Місячні орендні ставки за 1 м², що вказані у гривнях застосовуються лише для міста Бершаді та в залежності від місця розміщення орендованої площі в об'єкті коригуються на коефіцієнти:

- 0,7 – у підвалах;
- 0,8 – у напівпідвалах.

При розрахунку орендної плати за оренду частини площі приміщень загального користування (коридори, санвузол тощо), яка розподіляється між декількома орендарями, застосовується орендна ставка відповідно до цільового використання об'єкта оренди.