

МЕТОДИКА
розрахунку орендної плати за майно, що є спільною
власністю територіальних громад сіл, селищ, міст
Новоайдарського району Луганської області

1. Цю методику розроблено з метою вдосконалення та впорядкування єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна, що знаходиться в спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст Новоайдарського району Луганської області.

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

У разі коли орендодавцем нерухомого майна (будинку, споруди, приміщення) та іншого окремого індивідуально визначеного майна є комунальне підприємство, установа, організація, розмір орендної плати погоджується з головою районної ради.

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 плати за оренду індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю комунальне підприємство, установа, організація, господарське товариство, на балансі яких перебуває це майно. Ці витрати за надані комунальні послуги оплачуються орендарем з власних коштів.

4. Договори оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Новоайдарського району Луганської області, що укладаються на строк три роки і більше підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Такі послуги нотаріуса оплачує орендар.

5. При поновленні договорів оренди майна на строк, більший ніж на два роки проводиться нова незалежна оцінка вартості об'єкта оренди.

Для чинних договорів оренди, укладених на три і більше років незалежна оцінка оновлюється через кожні два роки.

4. Орендна плата за цією Методикою розраховується таким чином. 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.

Розмір добової орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл.доб} = \text{Опл.міс} / 22,$$

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

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

Розмір погодинної орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл.пог} = \text{Опл.доб} / 8,$$

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

Опл.доб – розмір добової орендної плати, грн.

Розрахунок орендної плати за базовий місяць затверджується орендодавцем.

5. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси комунальних підприємств визначається за формулою:

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

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.;

Воз — вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

Внм – вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

Сор.ц — орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, визначена згідно з **додатком 1**.

6. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна встановлюється за згодою сторін, але не менше 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.

Орендодавець виступає замовником проведення незалежної оцінки вартості об'єкта оренди шляхом укладання тристоронньої угоди між орендодавцем, орендарем та оцінювачем. Оцінювач визначається на

конкурсних засадах в порядку, встановленому районною радою. Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди виконується із застосуванням бази, що відповідає ринковій і повинна враховувати його місцезнаходження та забезпеченість інженерними мережами. Результати незалежної оцінки є чинними протягом шести місяців від дня її проведення, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

Районна рада своїм рішенням відповідно до п.22-23 постанови КМУ від 10 грудня 2003 р. № 1891 «Про затвердження Методики оцінки майна» може продовжити дію акта оцінки та висновку про оцінку майна на термін до одного року.

На вимогу орендодавця здійснюється рецензування звіту про оцінку вартості об'єкта оренди. Підставою для проведення рецензування є письмовий запит орендаря до осіб, які відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку вартості об'єкта оренди. Рецензування звіту про оцінку вартості об'єкта оренди, який передається для використання його з комерційною метою є обов'язковим.

Оплату робіт з незалежної оцінки вартості об'єкта оренди та рецензування звіту про оцінку вартості об'єкта оренди проводить орендар. Затрати, понесені орендарем за здійснення незалежної оцінки та рецензування, орендодавцем не відшкодовуються.

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:

$$\text{Опл} = (\text{Во} \times \text{Сор}) / 100,$$

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.;

Во — вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Сор - орендна ставка, визначена згідно з додатком 2 до Методики.

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:

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

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), грн.;

Пп – площа орендованого приміщення, кв.м.

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

8. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Новоайдарського району Луганської області бюджетними організаціями та закладами охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та районного бюджетів, структурними підрозділами цільових державних фондів, котрі відповідно до своїх повноважень надають послуги району і задовольняють спільні потреби територіальних громад району, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями комунальних періодичних видань, та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян району, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами району, а також майно передане в оренду районній організації Товариства Червоного Хреста України, раді Новоайдарської районної організації ветеранів України, інвалідам району з метою використання останніми цього майна під гаражі для спеціальних засобів пересування та іншим громадським організаціям визначених рішенням сесії районної ради, становить **1 гривню**.

Орендна плата у розмірі, встановленому відповідно до першого абзацу цього пункту, не застосовується у разі оренди нерухомого майна для розміщення засобів масової інформації:

- рекламного та еротичного характеру;
- заснованих 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.

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 після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:

$$\text{Опл.міс} = (\text{Опл.}/12) \times \text{Ід.о} \times \text{Ім},$$

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

Опл – розмір річної орендної плати, визначений 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. Сплата орендних платежів проводиться орендарем щомісячно до 15 числа наступного місяця, якщо інше не передбачено умовами договору оренди.

У разі несвоєчасного внесення орендної плати або внесення орендної плати не в повному обсязі, з орендаря стягується пеня на суму боргу за кожний день прострочення в розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня.

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

14. 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.

15. Після відрахування до державного бюджету податку на додану вартість залишена частина плати за оренду індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Новоайдарського району Луганської області, спрямовується:

а) за орендоване майно, що перебуває на балансі організацій, установ, які утримуються за рахунок коштів районного бюджету та підприємств, установ, організацій, яким виділяється дотація з районного бюджету:

- до районного бюджету – 50 відсотків;
- балансоутримувачу – 50 відсотків;

б) за орендоване майно, що перебуває на балансі госпрозрахункових підприємств, установ, організацій:

- до районного бюджету - 60 відсотків;
- балансоутримувачу – 40 відсотків.

Обсяг коштів, необхідних для здійснення організаційних функцій, пов'язаних із передачею в оренду комунального майна визначається при затвердженні районного бюджету.

16. Порядок використання орендної плати.

16.1 Частина орендної плати, що спрямована до районного бюджету та балансоутримувачу використовується:

- а) орендодавцем – для виконання організаційних функцій:
- забезпечення публікації у засобах масової інформації оголошень про проведення конкурсів на право оренди майна;
 - відшкодування державного мита та витрат на інформаційно-технічне забезпечення судового процесу у випадках і в порядку, встановлених законодавством;
 - оплата послуг з незалежної оцінки об'єктів оренди для забезпечення проведення конкурсів на право оренди майна та з незалежної оцінки розміру збитків, які підлягають відшкодуванню орендарем при поверненні орендованого майна у випадках, встановлених законодавством;
 - створення та функціонування єдиної комп'ютерної мережі, придбання обчислювальної техніки, засобів зв'язку, оргтехніки, програмної продукції;
 - оплата послуг з проведення аудиторської перевірки при передачі в оренду цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів;
 - оплата послуг з проведення аудиту та екологічного аудиту;
- б) балансоутримувачем – для належного утримання нерухомого майна.

16. У разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди провадиться оцінка об'єкта оренди.

У цьому випадку перерахунок орендної плати, якщо орендна плата була визначена за результатами конкурсу і перевищує стартову на конкурсну надбавку, здійснюється за формулою:

$$\text{Опл.міс} = \text{Опл.міс.н.} + \text{Кн} \times \text{Іп.о},$$

де Опл.міс – новий розмір орендної плати за місяць, грн.;

Опл.міс.н – сума нової орендної плати за місяць, визначеної за цією Методикою, грн.;

Кн – конкурсна надбавка, грн.. (різниця між розміром стартової орендної плати та розміром орендної плати, запропонованої переможцем конкурсу);

Іп.о – індекс інфляції за період оренди.

Заступник
голови районної ради



О.В.Перов