

Методика розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, що знаходиться у спільній власності територіальних громад сіл, селища району

1. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем та визначається на підставі незалежної оцінки вартості майна відповідно до звіту суб'єкта оціночної діяльності (суб'єкта господарювання) про оцінку майна, що передається в оренду. Незалежна оцінка вартості майна, наданого в оренду, а також виготовлення технічного паспорту на нежитлову будівлю, споруду чи приміщення сплачується за домовленістю сторін договору оренди.

У разі, коли орендодавцем нерухомого майна (будинку, споруди, приміщення) або індивідуально визначеного майна є комунальне підприємство (установа, організація, заклад), що знаходиться у спільній власності територіальних громад сіл, селища району, розмір орендної плати визначається на підставі цієї Методики та погоджується з органом, визначеним у абзаці другому статті 5 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

Розмір орендної плати за оренду індивідуально визначеного майна з органом, визначеним у абзаці другому статті 5 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", не погоджується.

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

2. До плати за оренду нерухомого та індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю комунальні підприємства, на балансі яких перебуває це майно.

Витрати інвалідів, пов'язані з утриманням об'єкта оренди з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування, компенсуються за рахунок Фонду соціального захисту інвалідів України у порядку, що визначається Міністерством праці та соціалістики і Мінфіном.

3. 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 перший місяць оренди, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за перший місяць оренди розраховується розмір орендної плати за наступні місяці оренди.

У разі, коли термін оренди менший чи більший за одну добу, то на основі розміру річної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

При розрахунку використовується кількість робочих днів у місяці та кількість робочих годин на добу.

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

$$\text{Опл} = \text{Вз} \times \text{Сор.ц},$$

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.;

Вз – вартість необоротних основних засобів (без незавершеного виробництва) за незалежною експертною оцінкою на час оцінки об'єкта грн.;

Сор.ц - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, визначена згідно з додатком 1 до цього Положення.

5. Розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) встановлюється за погодженням сторін і складає не менш як 5 відсотків від вартості орендованого майна. У разі, якщо орендарем є суб'єкт малого підприємництва, - не менше 4 відсотків від вартості майна. Орендодавець може здійснювати незалежну оцінку майна, що передається в оренду.

6. Залишкова вартість майна, що передається в оренду (крім нерухомого майна), повинна бути приведена у відповідність з вимогами Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби», затвердженого наказом Міністерства фінансів України № 92 від 27 квітня 2000 року, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 травня 2000 року за № 288/4509 «Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби», та дорівнювати справедливій вартості цього майна.

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:

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

де Вп - вартість орендованого майна, визначена в результаті незалежної оцінки, грн.;

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

Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дня її проведення, якщо інший термін не передбачено у звіті з оцінки майна.

Ставки річної орендної плати є цінами (тарифами), зміна яких є підставою для внесення відповідних змін до договорів оренди.

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

оцінки, грн.;

Пп - площа орендованого приміщення, м²;

Пб - площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), м².

За згодою сторін, а також у разі визначення орендаря на конкурсних засадах їх договором оренди може бути передбачено більший розмір орендної плати.

8. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, що фінансуються за рахунок коштів бюджетів усіх рівнів, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями, добровільними об'єднаннями органів місцевого самоврядування та асоціаціями органів місцевого самоврядування, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування становить 1 (одну) гривню.

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.

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

$$\text{Опл.міс.} = \text{Опл} \times \text{І п.р.} \times \text{І м,}$$

де Опл.міс. - місячна орендна плата, визначена за цією Методикою, грн.;

Опл - розмір річної орендної плати, грн.;

І п.р. - індекс інфляції за період з початку поточного року (у разі оренди

нерухомого майна - з дати проведення незалежної оцінки) до дати укладання договору оренди або перегляду розміру орендної плати;

I м - індекс інфляції за перший місяць оренди.

11. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається орендарем шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць і вноситься ним самостійно.

12. Термін внесення орендної плати визначається в договорі.

У договорі оренди цілісного майнового комплексу комунальних підприємств рекомендується обумовлювати, що сплата орендних платежів має проводитися щомісячно не пізніше 20 числа місяця, наступного за звітним.

У випадку несвоєчасного внесення орендної плати орендар повинен виплачувати за кожний день прострочення пеню згідно з чинним законодавством.

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

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

15. Орендна плата спрямовується:

а) за майно, орендодавцем якого виступає уповноважений орган: - за цілісні майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурних підрозділів - 100 % до районного бюджету;

- за нерухоме майно комунальних підприємств - 70 % орендної плати - до районного бюджету, 30 % орендної плати - балансоутримувачу;

б) за майно, орендодавцем якого є балансоутримувач:

- за окреме індивідуально визначене майно (крім нерухомого) - 100 % комунальному підприємству;

- за структурний підрозділ комунального підприємства та нерухоме майно - 70 % орендної плати - комунальному підприємству, 30 % - до районного бюджету.

16. Напрями спрямування орендної плати, не передбачені в п.15 цієї Методики, визначає районна рада після розгляду в постійній комісії районної ради з питань бюджету, соціально-економічного розвитку, спільної власності територіальних громад району.

17. За рішенням районної ради частину орендної плати, яка надійшла до місцевого (районного) бюджету, уповноважений орган може використовувати для виконання організаційних функцій орендодавця (вироблення технічної документації, реєстрації права власності на об'єкти нерухомості, організацію проведення незалежної оцінки майна, що передається в оренду, та інше).

Комунальні підприємства (крім тих, щодо яких прийнято рішення про приватизацію) мають право використовувати орендну плату, одержану від переданого ними в оренду окремого індивідуально визначеного та нерухомого майна, на поповнення власних обігових коштів.

18. Плата за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально

визначеного майна (окремі верстати, обладнання, транспортні засоби, нежитлові приміщення тощо), яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря.

У разі, якщо сума орендної плати, отриманої від передачі майна в суборенду, перевищує суму орендної плати орендаря, орендар перераховує до місцевого(районного) бюджету різницю цих сум, отриману після сплати всіх необхідних податків та платежів.

**Голова
районної ради**

Г.Турбаба

Додаток 1
до Методики розрахунку і порядку використання плати
за оренду майна, що знаходиться у спільній власності
територіальних громад сіл, селища району

**Орендні ставки
за використання цілісних майнових комплексів, що є спільною власністю
територіальних громад сіл, селища району**

	<i>Орендна ставка, %</i>
<i>Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств:</i>	
Торгівлі, з організації концертно-видовищної діяльності, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, лікеро-горілчаної та виноробної промисловості	20
З організації виставкової діяльності, тютюнової промисловості, виробництва деревини та виробів з деревини, виробництва меблів, сільського господарства, кольорової металургії, ресторанів	18
Харчової промисловості (крім лікеро-горілчаної та виноробної промисловості, радгоспів-заводів), електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), з виробництва транспортних засобів і устаткування та їх ремонту, виробництва електричного та електронного устаткування, виробництва машин та устаткування, призначеного для механічного, термічного оброблення металів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів	15
Лісового та рибного господарства, переробки відходів, видобування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	14
Залізничного та автомобільного транспорту, побутового обслуговування, металообробки, освіти, науки, охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів	15
Інші об'єкти	10

**Голова
районної ради**

Г.Турбаба

Додаток 2
до Методики розрахунку і порядку використання плати
за оренду майна, що знаходиться у спільній власності
територіальних громад сіл, селища району

Орендні ставки за використання нерухомого майна

<i>Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням</i>	<i>Орендна ставка, % *</i>
<i>1</i>	<i>2</i>
1. Розміщення нічних клубів, казино, інших закладів грального та шоу-бізнесу	100
2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	40
3. Розміщення :	
- фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів	30
- ресторанів, кафе, барів з нічним режимом роботи	60
- торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	40
- операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет	50
- виробників реклами	30
Салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів	25
- торговельних об'єктів з продажу автомобілів	25
- зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	25
3. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25
4. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туристичну та турагентську діяльність, готелів	22
5. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
6. Розміщення:	
- клірингових установ	20
- майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів	20
- майстерень з ремонту ювелірних виробів	20
- ресторанів, барів, кафе	50

- приватних закладів охорони здоров'я	20
- суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	20
- торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	20
- суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	20
- магазинів-складів	20
- турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків	25
- торговельних об'єктів з продажу:	
<i>продтоварів і товарів підакцизної групи</i>	45
<i>непродовольчих товарів</i>	35
<i>промислових товарів, що були у використанні</i>	30
<i>автотоварів</i>	35
<i>відео та аудіо продукції</i>	17
7. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	17
8. Розміщення :	
- суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей	15
- бірж, що мають статус неприбуткової організації	15
- ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини	15
- суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль	15
- офісних приміщень	40
- аптек	25
- суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів	15
- складів	12
- стоянок для автомобілів	12
- комп'ютерних клубів та Інтернет-кафе	15
- ветеринарних аптек	20
- рибних господарств	10
- приватних навчальних закладів	10
- шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів	10
- торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами	15
- суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукальні, проектно-конструкторські роботи	15
- редакцій засобів масової інформації	10
9. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10

10. Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	10
11. Розміщення:	
- кафе, барів, закусточних, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	20
- торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	20
- торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів	7
- ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	10
- фотоательє	15
11. Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	10
12. Розміщення:	
- їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	20
- фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи	15
- об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку	10
- суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень	6
- хімчисток	15
- майстерень з ремонту електропобутових приладів	15
- торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензійованої відео- та аудіо продукції, що призначається для навчальних закладів	15
13. Розміщення :	
- перукарень	15
- закладів охорони здоров'я, що фінансуються з місцевого бюджету	5
- оздоровчих закладів для дітей та молоді	5
- навчальних закладів, що фінансуються з місцевого бюджету	5
- майстерень з ремонту одягу	15
- торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою	10
- відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги	10
14. Розміщення:	
- їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах	15

- громадських вбиралень	10
- камер схову	10
- майстерень з ремонту взуття	15
- майстерень з ремонту годинників	15
15. Розміщення:	
- суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги населенню	15
- організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами	2
- бібліотек, архівів, музеїв	2
- лазень, пралень загального користування	10
- торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян	10
- закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку, інвалідів	1
- комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів	1
16. Розміщення транспортних підприємств з:	
- перевезення пасажирів	15
- перевезення вантажів	18
17. Розміщення творчих спілок, громадських, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності й становить:	
- не більше 50 кв. метрів	3
- понад 50 кв. метрів	7
18. Приміщення громадських організацій інвалідів, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить :	
- не більше 50 кв. метрів	1
- понад 50 кв. метрів	10
18. Інше використання нерухомого майна	15
19. Розміщення організацій політичних партій	Не менше 25 грн. за 1 кв.м

* - в разі надання орендарем соціально необхідних послуг орендні ставки можуть бути знижені в межах 5%.

**Голова
районної ради**

Г.Турбаба