



У К Р А Ї Н А

ЖИТОМИРСЬКА РАЙОННА РАДА

РІШЕННЯ №102

(сьома сесія шостого скликання)

від "24 " травня 2011р.

**Про затвердження Методики
розрахунку і порядку використання
плати за оренду майна, що є спільною
власністю територіальних громад
сіл, селищ району**

Відповідно до статей 43, 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", враховуючи рекомендації постійних комісій районної ради, районна рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ району (додається).
2. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію районної ради з питань бюджету і комунальної власності та заступника голови ради Павлюка Р.В.

Голова районної ради

М.А.Степаненко

МЕТОДИКА
розрахунку і порядок використання плати за оренду майна,
що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ району

1. Методику і порядок розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісного майнового комплексу комунальних підприємств, їх структурних підрозділів (далі - ЦМК) та окремого індивідуально визначеного майна комунального підприємства, установи, організації, а також майна, що не ввійшло до статутного фонду господарського товариства, створеного у процесі приватизації (корпоратизації).

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

2.2. До орендної плати не включаються експлуатаційні витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які, відповідно до укладених угод, надає балансоутримувач. Такі суми сплачуються орендарем окремо, пропорційно розміру орендованої загальної площі або за окремими приладами обліку.

2.3. За цією Методикою розраховується орендна плата за ЦМК, нерухоме майно (будівлі, споруди, нежилі приміщення), інше окреме індивідуально визначене майно. Розрахунок складається з таких етапів:

- розрахунок вартості орендованого майна;
- визначення базової річної орендної плати;
- визначення орендної плати за перший місяць оренди.

Коли термін дії 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.

Добова орендна плата розраховується шляхом ділення відповідної місячної орендної плати, визначеної за цією Методикою, на кількість діб роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом цього місяця, відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

Погодинна орендна плата розраховується шляхом ділення відповідної добової орендної плати на кількість годин роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом доби, відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

За базу для розрахунку орендної плати приймається вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки.

2.4. Розмір річної орендної плати за ЦМК визначається за формулою:

$$O \text{ пл.ц.} = V \text{ц} \times C \text{ор.ц.},$$

де $O \text{ пл.ц.}$ – розмір річної орендної плати, грн.;

$V \text{ц}$ – вартість необоротних основних засобів (без незавершеного будівництва) за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

$C \text{ор.ц.}$ – орендна ставка за використання ЦМК, визначена згідно з додатком 1.

2.5. Розмір річної орендної плати, у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна), встановлюється за згодою сторін, але не менше від 10 відсотків вартості орендованого майна.

2.6. У разі оренди нерухомого майна, розмір річної орендної плати визначається за формулою:

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

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 дня її проведення, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

Якщо орендоване нежиле приміщення є частиною будівлі (споруди), то оцінка його вартості 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 та технічних поверхів, 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 та технічних поверхів, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв.м.

Якщо орендоване нежиле приміщення є частиною будівлі (споруди), то загальною площею приміщень, що передаються в оренду, вважається площа виробничих або адміністративних кімнат, яку фактично займає орендар, та яка збільшена на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну:

$$\text{Пприм.} = \text{Пкім.} \times \text{Кпер.},$$

де Пприм. – загальна площа приміщень, що здаються в оренду, в кв. м;

Пкім. - площа виробничих або адміністративних кімнат, що передаються в оренду, кв. м.;

Кпер. - коефіцієнт перерахунку корисної площі будівлі в загальну, який розраховується на підставі даних технічної документації шляхом ділення загальної площі всієї будівлі, споруди (без врахування площі підвальних приміщень та технічних поверхів, якщо вони не експлуатуються орендарем) на корисну площу будівлі (без врахування площі вестибулів, фойє, східців, коридорів, санітарних кімнат, ліфтових площадок тощо, у разі, коли вони не використовуються орендарями або балансоутримувачем одноосібно).

Якщо орендар використовує частину приміщення коридору, вестибулю, холу тощо, то коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну не застосовується.

У разі, якщо частина будівлі (споруди), що передається в оренду, має окремий вихід і орендар не користується іншими приміщеннями у будинку, загальною площею оренди є площа, яку фактично використовує орендар.

2.7. Розмір річної орендної плати за оренду приміщень для розміщення громадських приймалень народних депутатів України корисною площею до 60 кв. м включно, а також для розміщення державних та комунальних установ (бюджетних організацій) становить 2 відсотки від залишкової вартості орендованого майна, але не може бути меншим ніж 60 гривень за 1 кв. м без ПДВ.

2.8. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах, орендна плата, розрахована за даною Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено під час проведення конкурсу.

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

$$\text{Опл.міс.} = \frac{\text{Опл}}{12} \times \text{Іп.р.} \times \text{Ім},$$

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

Іп.р. - індекс інфляції за період з початку поточного року (у разі оренди нерухомого майна - з дати проведення незалежної оцінки) до дати укладення договору оренди або перегляду розміру орендної плати;

Ім - індекс інфляції за перший місяць оренди.

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

2.11. Термін внесення орендної плати визначається умовами договору оренди.

У договорі оренди ЦМК рекомендується встановлювати, що сплата орендних платежів має проводитися щоквартально в 5-денний термін від дати, встановленої для подання квартальних бухгалтерських звітів (балансів), а за IV квартал - в 10-денний термін від дати, встановленої для подання річного бухгалтерського звіту (балансу).

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

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

2.14. Орендна плата, розрахована за цією Методикою, перераховується:

- за оренду ЦМК підприємств – до районного бюджету;
- за окреме індивідуально визначене майно, орендодавцем якого є підприємство, установа, організація спільної власності територіальних громад сіл, селищ району, – орендодавцю;
- за оренду майна, орендодавцем якого є районна рада – до районного бюджету;
- за майно, що не ввійшло до статутного фонду господарського товариства, створеного процесі приватизації – до районного бюджету;
- якщо господарське товариство створене в процесі приватизації, утримує об'єкти житлового фонду, що не ввійшли до його статутного фонду – 70% орендної плати до районного бюджету, 30% - господарському товариству;
- за нерухоме майно підприємства, організації, установи, що є балансоутримувачами майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ району – 50% орендної плати підприємству, організації, установі, 50% - до районного бюджету;

- за окреме індивідуально визначене майно (крім нерухомого) підприємства, установи, організації спільної власності територіальних громад сіл, селищ району – підприємству, організації, установі.

2.15. Розмір плати за суборенду майна 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 в цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем.

У разі суборенди приміщення у будівлі, що входить до складу ЦМК, 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 ЦМК.

Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендну плату 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 районного 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 районного бюджету здійснюється орендодавцем.

2.16. Районна рада за рекомендацією постійної комісії районної ради з питань бюджету і комунальної власності може надавати орендарям пільги з орендної плати.

2.17. Для розрахунку орендної плати для підприємств, установ, організацій, що є у спільній власності територіальних громад сіл, селищ району, застосовується норма розрахунку у розмірі 2% від залишкової балансової вартості майна.

Заступник голови районної ради

Р.В.Павлюк

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

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання цілісних майнових комплексів підприємств

Цілісні майнові комплекси підприємств	Орендна ставка, відсотки
торгівлі, з організації концертно-видовищної діяльності, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, лікєро-горілочаної та виноробної промисловості, радгоспів-заводів	10
з організації виставкової діяльності, тютюнової промисловості, виробництва деревини та виробів з деревини, виробництва меблів, сільського господарства, кольорової металургії, ресторанів	9
харчової промисловості (крім лікєро-горілочаної 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 матеріалів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів	8
нафтогазодобувної промисловості, лісового господарства, рибного господарства, текстильної промисловості, целюлозно-паперової промисловості, переробки відходів, видобування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	7
морського, залізничного та автомобільного транспорту, побутового обслуговування, металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) і паливної промисловості, з виробництва будівельних матеріалів	6
інші об'єкти	5

Заступник голови районної ради

Р.В.Павлюк

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання нерухомого майна

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, відсотки
1. Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100
2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	35
3. Розміщення: - фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів; - ресторанів з нічним режимом роботи; - торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї; - операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до мережі Інтернет	30
4. Розміщення: - виробників реклами; - салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу; - торговельних об'єктів з продажу автомобілів; - зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	25
5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності.	25
6. Розміщення суб'єктів господарювання, що здійснюють туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22
7. Розміщення суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
8. Розміщення: - клірингових установ; - майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів; - майстерень з ремонту ювелірних виробів; - ресторанів; - приватних закладів охорони здоров'я; - суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і здійснюють господарську діяльність з медичної практики; - розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець; - суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування; - редакцій засобів масової інформації; - рекламного та еротичного характеру; - тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства; - тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації; - тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення	20

<p>9. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - крамниць-складів, магазинів-складів; - турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків; - торговельних об'єктів з продажу: - непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів; - промислових товарів, що були у використанні; - автотоварів; - відео- та аудіопродукції 	18
<p>10. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять з різних видів спорту, тренажерних залів</p>	17
<p>11. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей; - бірж, що мають статус неприбуткових організацій; - кафе, барів, закусточних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи; - ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини; - суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль; - офісних приміщень; - антен; - суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність з вирощування квітів, грибів 	15
<p>12. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях; - суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин 	13
<p>13. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - складів; - суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба); - стоянок для автомобілів 	12
<p>14. Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - комп'ютерних клубів та інтернет-кафе; - ветеринарних аптек; - рибних господарств; - приватних навчальних закладів; - шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів; - торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами; - суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи; - видавництва друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами; - редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 8 цього додатка; - суб'єктів господарювання, що здійснюють виробництво товарів, крім товарів підакцизної групи 	10
<p>15. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі</p>	10

16. Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9
17. Розміщення: - кафе, барів, закусточних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи; - аптек, що реалізують готові ліки; - торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	8
18. Розміщення: - торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів; - ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	7
19. Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7
20. Розміщення: - їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи; - фірмових магазинів, вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи; - об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку; - суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень; - торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для навчальних закладів	6
21. Розміщення: - державних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються з державного бюджету, та закладів охорони здоров'я, що фінансуються з місцевого бюджету; - оздоровчих закладів для дітей та молоді; - санаторно-курортних закладів для дітей; - державних навчальних закладів, що частково фінансуються з державного бюджету, та навчальних закладів, що фінансуються з місцевого бюджету; - торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою; - відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги; - суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення	5
22. Розміщення: - їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах; - громадських вбиралень; - камер схову; - видавництва друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	4
23. Розміщення: - аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами; - суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги; - майстерень художників, скульпторів, народних майстрів площею менше як 50 кв. м;	3

- органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із Всеукраїнським статусом); - науково-дослідних установ, крім бюджетних	
24. Розміщення: - аптек, які обслуговують пільгові категорії населення; - організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами; - бібліотек, архівів, музеїв; - дитячих молочних кухонь; - торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян	2
25. Розміщення: - закладів соціального захисту для безпритульних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів; - державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді), дошкільних навчальних закладів; - закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема, центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ – інфікованих дітей та молоді	1
26. Розміщення транспортних підприємств із: - перевезення пасажирів; - перевезення вантажів	15 18
27. Розміщення творчих спілок, громадських, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить: - не більше як 50 кв. м; - понад 50 кв. м;	3 7
28. Розміщення громадських організацій інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить: - не більше як 100 кв. м; - понад 100 кв. м.	1 7
29. Розміщення суб'єктів господарювання, що виготовляють рухомий склад місцевого електротранспорту	5
30. Розміщення державних та комунальних теле-радіоорганізацій, редакцій державних та 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	1
31. Інше використання нерухомого майна	15

Заступник голови районної ради

Р.В.Павлюк