

Додаток 1
до рішення районної ради від
«___» _____ 2012 року № ___
(___ сесія VI скликання)

МЕТОДИКА

розрахунку орендної плати за майно, що знаходиться у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міста Богодухівського району, та пропорції її розподілу

1 1. Методику розрахунку орендної плати за майно, що знаходиться у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міста району, та пропорції її розподілу (далі – Методика), розроблено для забезпечення ефективного використання майна комунальних підприємств, установ, закладів та організацій, які перебувають у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міста Богодухівського району (далі – комунальні підприємства), з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна, окремого індивідуально визначеного майна, а також майна, що не увійшло до статутного фонду господарського товариства, створеного у процесі приватизації, - по договорах оренди, укладених районною радою, і комунальними підприємствами, яким майно передано у господарське відання чи оперативне управління.

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

У разі, коли орендодавцем нерухомого майна (будинку, споруди, приміщення) або індивідуально визначеного майна є комунальне підприємство, що відноситься до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста району, розмір орендної плати визначається на підставі цієї Методики.

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.

1 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 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 України соціального захисту інвалідів у порядку, що визначається Мінпраці та Мінфіном.

1 4. Орендна плата за цією Методикою розраховується відповідно до зазначеного нижче алгоритму. Спочатку 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. При розрахунку використовується кількість робочих днів у місяці та кількість робочих годин на добу.

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

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

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 до цієї Методики.

1 6. 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.

1 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:

$$\text{Опл} = \frac{V_{п} \times C_{ор}}{100};$$

де $V_{п}$ – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

$C_{ор}$ – орендна ставка, визначена згідно з додатком 2 до цієї Методики.

При незалежній оцінці вартості об'єкта оренди повинно враховуватися 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 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 за формулою:

$$V_{п} = V_{б} : P_{б} \times P_{п},$$

де $V_{п}$ – вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.;

$V_{б}$ – вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

$P_{п}$ – площа орендованого приміщення, м²;

$P_{б}$ – площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), м².

8. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок 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.

Індексація річної орендної плати проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди. Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з абзацом першим цього пункту, не застосовується у разі оренди нерухомого майна для розміщення засобів масової інформації:

- 1 - рекламного та еротичного характеру;
 - 2 - заснованих в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства;
 - 3 - 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.

1 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.

1 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:

$$\text{Опл.міс} = \frac{\text{Опл}}{12} \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім},$$

де Опл – розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.;

Ід.о. – індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої (у разі передачі в оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна підприємства та нерухомого майна суб'єктам господарювання, зазначеним в пункті 8 цієї Методики) 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.

1 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.

1 12. Термін внесення орендної плати визначається в договорі.

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

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

1 15. Орендна плата спрямовується:

а) за майно, орендодавцем якого виступає районна рада:

– за цілісні майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурних підрозділів – до районного бюджету;

– за нерухоме майно комунальних підприємств – 70 відсотків орендної плати – до районного бюджету, 30 відсотків орендної плати – комунальним підприємствам, на балансі яких перебуває це майно;

б) за майно, орендодавцем якого є комунальне підприємство:

– за окреме індивідуально визначене майно підприємства (крім нерухомого) – комунальному підприємству;

– за структурний підрозділ комунального підприємства та нерухоме майно – 50 відсотків орендної плати – комунальному підприємству, 50 відсотків – до районного бюджету.

У разі оренди майна бюджетних установ орендна плата спрямовується до районного бюджету в розмірі, встановленому законом про Державний бюджет України на відповідний рік.

1 16. Напрями спрямування орендної плати, не передбачені п. 15 цієї Методики, визначає районна рада після розгляду в комісії з питань бюджету за поданням голови районної ради.

1 17. За рішенням районної ради частину орендної плати, яка надійшла до районного бюджету, голова районної ради може використовувати для виконання організаційних функцій орендодавця (вироблення технічної документації, реєстрації права власності на об'єкти нерухомості, 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 майна, на поповнення власних обігових коштів.

1 18. 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.

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 в будівлі, що входить до складу цілісного майнового комплексу, орендна плата за нього визначається з урахуванням частки вартості такого приміщення у загальній вартості орендованих основних засобів цілісного майнового комплексу. Плата за суборенду майна в 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, спрямовується до районного бюджету. Різниця між нарахованою платою за кожен 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 визначенням розміру плати за суборенду та спрямуванням її (в частині, що перевищує суму орендної плати за майно, яке передається в суборенду) до районного бюджету покладається на орендодавців.

Заступник голови районної ради

І.П. Самутін

*Додаток 1
до Методики розрахунку орендної
плати за майно, що знаходиться у
спільній власності територіальних
громад сіл, селищ, міста району, та
пропорції її розподілу*

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання цілісних майнових комплексів, що є спільною власністю
територіальних громад сіл, селищ, міста району

Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств:	Орендна ставка, відсотків
тютюнової промисловості лікеро-горілчаної та виноробної промисловості, радгоспів- заводів (що виробляють виноробну продукцію)	25
з виробництва електричного та електронного устаткування, деревини та виробів з деревини, меблів, з організації концертно-видовищної діяльності та виставкової діяльності, ресторанів, морського, залізничного та автомобільного транспорту, торгівлі, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, кольорової металургії, нафтогазодобувної промисловості	20
електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної та текстильної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), з виробництва транспортних засобів, устаткування та їх ремонту, виробництва машин та устаткування, призначеного для механічного, термічного оброблення матеріалів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів, лісового господарства, рибного господарства, целюлозно-паперової промисловості, переробки відходів, видобування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, паливної промисловості, побутового обслуговування	16
сільського господарства, харчової промисловості (крім лікеро-горілчаної та виноробної промисловості), радгоспів-заводів крім тих, що виробляють виноробну продукцію), металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів	12
Інші об'єкти	10

Заступник голови районної ради

І.П. Самутін

*Додаток 2
до Методики розрахунку орендної плати
за майно, що знаходиться у спільній
власності територіальних громад сіл,
селищ, міста району, та пропорції її
розподілу*

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання нерухомого майна, що є спільною власністю
територіальних громад сіл, селищ, міста району

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, відсотків
1. Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100
2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	45
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 Інтернет	40
4. Розміщення: виробників реклами салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів торговельних об'єктів з продажу автомобілів зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	30
5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25

6. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22
7. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
8. Розміщення:	20
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 провадять господарську діяльність з медичної практики	
розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	
суб'єктів господарювання, що провадять 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	
9. Розміщення:	18
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	
офісних приміщень	
антен	
10. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	17
11. Розміщення:	15
суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей	
бірж, що мають статус неприбуткових організацій	
кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини	
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль	
складів	
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів	
12. Розміщення:	13
закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях	
суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин	
13. Розміщення:	12
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	
14. Розміщення:	10
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	
видавництв друківаних засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами	
редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 10 Методики та пункті 8 цього додатка	
15. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10
16. Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9
17. Розміщення:	8
кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
аптек, що реалізують готові ліки	
торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	
18. Розміщення:	7
торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів;	
ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	
19. Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7

20. Розміщення:	6
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	
21. Розміщення:	5
державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів	
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	
22. Розміщення:	4
їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах	
громадських вбиралень	
камер схову	

видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	
23. Розміщення:	3
аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами	
суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги	
майстерень художників, скульпторів, народних майстрів площею менш як 50 кв. метрів	
органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом)	
науково-дослідних установ, крім бюджетних	
24. Розміщення:	2
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	
25. Розміщення:	1
закладів соціального захисту для бездомних 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) та 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		
-----	-----	-----
26. Розміщення транспортних підприємств з:		
-----	-----	-----
перевезення пасажирів		15
-----	-----	-----
перевезення вантажів		18
-----	-----	-----
27. Розміщення творчих спілок, громадських, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:		
-----	-----	-----
не більш як 50 кв. метрів		3
-----	-----	-----
понад 50 кв. метрів		7
-----	-----	-----
28. Розміщення громадських організацій інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:		
-----	-----	-----
не більш як 100 кв. метрів		1
-----	-----	-----
понад 100 кв. метрів		7
-----	-----	-----
28-1. Розміщення суб'єктів господарювання, що виготовляють рухомий склад міського електротранспорту		5
-----	-----	-----
29. Інше використання нерухомого майна		15
-----	-----	-----

Примітка. Орендні ставки для орендарів - вітчизняних юридичних і фізичних осіб, що є суб'єктами малого підприємництва, які провадять виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах (крім офісів), застосовуються з коефіцієнтом 0,7.

Заступник голови районної ради

І. Самутін