

МЕТОДИКА
розрахунку і порядок використання плати за оренду майна,
що знаходиться в комунальній власності територіальної громади
міста Первомайська

I. Загальні положення

1.1 Методику і порядок розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісних майнових комплексів підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів (філії, цеху, дільниці), нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення) та окремого індивідуально визначеного майна підприємств, установ, організацій комунальної власності територіальної громади міста Первомайська.

1.2. Методика визначає механізм нарахування орендної плати, інших платежів, пов'язаних з орендою майна комунальної власності територіальної громади міста Первомайська.

1.3. Орендна плата є платежами у формах, визначених чинним законодавством України, які вносить орендар орендодавцеві незалежно від наслідків своєї діяльності.

1.4. 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 (базова орендна плата).

Розмір орендної плати за другий місяці оренди визначається шляхом коригування базової орендної плати на індекс інфляції.

Якщо 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 – погодинна орендна плата.

При розрахунку орендної плати застосовується коефіцієнт розподілу економіко-планувальних зон нормативної грошової оцінки земель міста Первомайська.

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

При передачі в оренду нерухомого майна, окремого індивідуально визначеного майна підприємствами, установами комунальної власності територіальної громади міста Первомайська, розмір орендної плати погоджується з відділом комунальної власності і земельних відносин

управління містобудування, архітектури, комунальної власності та земельних питань міської ради.

1.6. Податок на додану вартість нараховується орендодавцем та сплачується орендарями окремо від орендної плати у розмірі та порядку, встановленому чинним законодавством.

1.7. Контроль за своєчасною сплатою орендної плати та перерахування її до місцевого бюджету здійснює орендодавець.

1.8. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до орендодавця, підлягає в установленому порядку поверненню орендарю в п'ятиденний термін від дня одержання його письмової заяви або заліку в рахунок наступних платежів.

1.9. У разі несвоєчасної сплати орендної плати орендар сплачує окремо від орендної плати пеню. Розмір пені визначається у договорі оренди і не може перевищувати розміру, встановленого чинним законодавством.

1.10. Якщо орендар не сплатив орендну плату протягом 3-х місяців, орендодавець зобов'язаний порушити питання про розірвання договору оренди.

1.11 Для розрахунку стартової орендної плати за цією Методикою (крім орендарів, визначених пунктом 4.2) використовується звіт про незалежну експертну оцінку (далі – експертна оцінка).

1.12. Для розрахунку стартової орендної плати, як правило, застосовується коефіцієнт зональності.

Коефіцієнти зональності

Найменування району, вулиці	Коефіцієнт зональності
Привабливі зони оренди: центральні частини районів, містоформуючі вулиці.	
<u>Центральна частина міста</u> (вул. Грушевського, Дзержинського, К.Маркса, Революції, Р.Люксембург, К.Лібкнехта, Енгельса, Толстого, Шевченка, пров. Комуністичний) <u>Район центрального ринку</u> <u>Магістральні вулиці</u> (вул. Одеська, Київська, Радянська, 12 Грудня)	2
Прилеглі до привабливих зон оренди	
<u>Район Коротченко</u> (вул. Коротченко, Достоевського, Гвардійська,) <u>Район « Фрегат»</u> (вул. Корабельна, Воровського, Вознесенська,) <u>інші райони міста</u> вул. Краснофлотська Космонавтів, 40 років Перемоги, Молокова, Жуковського, Свердлова, Готвальда.	1,5

Решта частин міста	1

В окремих випадках конкурсна комісія може погодити не застосування даного коефіцієнту. (м.р.26.12.2011 №14)

II. Розрахунок плати при оренді цілісних майнових комплексів

2.1. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \text{Вз} * \text{Сор.ц.} * \text{Кз}, \text{ де}$$

Опл - розмір річної орендної плати, грн.

Вз - залишкова (за балансом, форма № 1) вартість орендованих основних засобів на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

Сор.ц - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів, визначена згідно додатку 1.

Кз – коефіцієнт зональності.

2.2. Розмір місячної орендної плати за перший місяць після укладання договору оренди цілісного майнового комплексу чи перегляду розміру орендної плати, що є базовою, розраховується за формулою:

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

Опл.міс. - розмір місячної орендної плати, грн.;

Роп(рік) - 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 оцінки, зазначеної в наказі про проведення експертної оцінки) до дати укладання договору оренди або перегляду розміру орендної плати;

Ім - індекс інфляції за перший місяць оренди.

2.3. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах умовами конкурсу може бути передбачено більший розмір орендної плати.

III. Розрахунок плати при оренді індивідуально визначеного майна

3.1. Індивідуально визначене майно (автотранспорт, обладнання, комп'ютерна техніка та інше) передається в оренду балансоутримувачем.

У разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) розмір річної орендної плати встановлюється за згодою сторін, але не менше як 10 % експертної вартості орендованого майна

3.2. Під час визначення річної орендної плати за окреме індивідуально визначене майно (крім нерухомого), яке є дорогоцінним,

унікальним тощо, застосовується незалежна оцінка орендованого майна, в інших випадках розрахунки ведуться від залишкової вартості майна.

В окремих випадках доцільність незалежної експертної оцінки визначає орендодавець, керуючись майновими інтересами територіальної громади міста Первомайська.

У разі передачі в оренду окремого індивідуально визначеного майна, що не має залишкової вартості, його оцінка визначається незалежним експертним шляхом.

IV. Розрахунок плати при оренді нерухомого майна

4.1. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна, визначеного пунктом 4.2 цієї Методики) визначається за формулою:

$$\text{Роп(рік)} = \text{Вм} \times \text{Сор} \times \text{Кз, де:}$$

Роп (рік) - розмір річної орендної плати, грн.;

Вм - визначена експертним шляхом вартість майна, грн.;

Сор - встановлений у Додатку процент від вартості нерухомого майна, визначеної експертним шляхом.

Кз – коефіцієнт зональності.

4.2. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок місцевого та державного бюджетів, відділенням Пенсійного фонду України, 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, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування становить 1 грн. в рік. (м.р. 26.12.2011 №14)

Орендна плата у зазначеному абзаці першим цього пункту розмірі, 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.

4.3. Розмір місячної орендної плати за перший місяць після укладання договору оренди нерухомого майна чи перегляду розміру орендної плати, що є базовою, (в тому числі для орендарів, вказаних у пункті 4.2) розраховується за формулою:

$$\text{Опл.міс.} = \underline{\text{Опл.рік}} \times \text{Іп.р.} \times \text{Ім, де}$$

Опл.міс. - розмір місячної орендної плати , грн.;

Роп(рік) - 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 оцінки, зазначеної в наказі про проведення експертної оцінки) до дати укладання договору оренди або перегляду розміру орендної плати;

Ім - індекс інфляції за перший місяць оренди.

4.4. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць (в тому числі для орендарів, вказаних у пункті 4.2) визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за попередній місяць. При здійсненні остаточних розрахунків з орендарем за останній місяць оренди орендна плата коригується на індекс інфляції місяця, в якому оренда була припинена. На суму коригування виписується додатковий рахунок.

У разі, коли індекс інфляції за попередній місяць менше 1 (одиниці), корегування розміру місячної орендної плати за попередній місяць не здійснюється. (м.р.21.02.2011 №20)

4.5. Розмір середньодобової орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл.сер.доб.} = \frac{\text{Р оп (рік)} / 12}{30}, \text{ де:}$$

Опл.сер.доб. - розмір середньодобової орендної плати, грн.;

Роп (рік) - розмір річної орендної плати, грн.;

4.6. Розмір погодинної орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл.пог.} = \text{Опл.сер.доб.} / 24, \text{ де:}$$

Опл.пог. - розмір погодинної орендної плати, грн.;

Опл.сер.доб. - розмір середньодобової орендної плати, грн.

V. Термін сплати та використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Первомайська

5.1. Сплата орендних платежів має проводитися щомісячно, не пізніше 15 числа місяця, що настає за звітним періодом.

5.2. Терміни внесення орендної плати та відповідальність за їх порушення визначається у договорі оренди.

5.3 Орендна плата перераховується:

5.3.1 у разі, коли орендодавцем є Управління містобудування, архітектури, комунальної власності та земельних питань міської ради - в повній сумі до місцевого бюджету;

5.3.2 у разі, коли орендодавцем майна є бюджетна установа та виконавчий комітет міської ради - на спеціальний рахунок установи та використовується згідно з кошторисом;

5.3.3 у разі, коли орендодавцем є об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) – в повній сумі на рахунок ОСББ та використовується на проведення поточного ремонту даного житлового фонду;

5.3.4 у разі, коли орендодавцем є комунальне підприємство, - 50% орендної плати перераховується до місцевого бюджету, 50% - залишається підприємству та використовується на проведення поточного ремонту житлового фонду, в якому розташований об'єкт оренди, при цьому в договорі оренди зазначаються номери рахунків місцевого бюджету та комунального підприємства для перерахування орендної плати.

Контроль за повнотою сплати орендних платежів до бюджету покласти на орендодавця, який щомісячно не пізніше 5 числа, надає інформацію до відділу комунальної власності і земельних відносин управління містобудування, архітектури, комунальної власності та земельних питань міської ради про перераховані орендарем кошти до місцевого бюджету.
(26.12.2011 №14)

VI. Витрати на утримання майна, зданого в оренду

6.1. До плати за оренду майна не включаються витрати на утримання орендованого майна (комунальні послуги, компенсація витрат орендодавця (балансоутримувача) по сплаті за землю, експлуатаційні витрати тощо).

6.2. Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям, 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 загальної площі. Пропорційно розміру займаної площі, розраховується відшкодування плати за землю.

6.3 Комунальні платежі (за водопостачання, опалення тощо) та експлуатаційні витрати сплачуються орендарем відповідним підприємствам за окремими договорами.

VII. Порядок і умови надання пільг щодо орендної плати орендарям майна

7.1. Пільги щодо орендної плати можуть надаватись орендарям з метою підтримки їх фінансового стану, підвищення конкурентоспроможності продукції (робіт, послуг) місцевого виробника, а також якщо об'єкт оренди чи діяльність орендаря має важливе соціальне значення для міста.

Рішення про звільнення орендаря від сплати орендних платежів у повному обсязі або її зменшення приймається виключно на сесії міської ради.

7.2. Пільги щодо орендної плати надаються на весь термін дії договору оренди за умови щорічного оновлення обґрунтовуючих документів, але не більше ніж на три роки.

Обґрунтовуючими документами є:

- аналіз причин збитковості або низької рентабельності об'єкта оренди;

- розшифрування дебіторської та кредиторської заборгованості;
- довідку з банку про наявність коштів на рахунках, у тому числі валютних;
- перелік організаційних, технічних, інвестиційних заходів щодо поліпшення функціонування об'єкта оренди із визначенням термінів їх впровадження;
- обсяг коштів, необхідних для здійснення цих заходів, і можливі джерела фінансування;
- висновок виконавчих органів міської ради стосовно того, що об'єкт оренди або діяльність орендаря має важливе соціальне значення, або довідки вказаних органів, які засвідчують витрати орендаря: на утримання і розвиток соціально-культурної сфери міста (у разі, коли орендар обґрунтовує надання пільг таким значенням).

7.3. Якщо орендар не погоджується з рішенням міської ради про розмір або термін надання пільг, клопотання про перегляд такого рішення може бути подано на ім'я міського голови не раніше ніж через півроку з дня його прийняття. Перегляд рішення про надання пільг здійснюється у вищезазначеному порядку.

7.4. 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), надають соціально необхідні послуги, підприємців - інвалідів застосовуються з коефіцієнтом 0,7.

7.5. У випадку передачі в оренду підвальних приміщень, які потребують вкладення значних коштів, можливе застосування понижуючого коефіцієнту до відсоткових ставок орендної плати - 0,8.

У випадку передачі в оренду напівпідвальних приміщень, які потребують вкладення значних коштів, можливе застосування понижуючого коефіцієнту до відсоткових ставок орендної плати - 0,9.

Дане питання вирішується конкурсною комісією.

7.6 З метою підтримки орендарів, які здійснили поточний ремонт об'єкту оренди та підтримували його в належному стані протягом всього періоду оренди, конкурсна комісія може розглянути питання щодо зарахування вартості проведеного ремонту в рахунок орендних платежів. Вартість проведеного ремонту повинна бути підтверджена документально.

Додаток 1

ОРЕНДНІ СТАВКИ

за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств

	Орендна ставка, % до експертної вартості
Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств та установ:	
торгівлі, з організації концертно-видовищної діяльності	20
з організації виставкової діяльності, тютюнової	

промисловості, виробництва деревини та виробів з деревини, виробництва меблів, кольорової металургії, ресторанів	18
харчової промисловості (крім лікєро-горілочаної та виноробної промисловості, радгоспів-заводів)	18
лісового господарства, рибного господарства, виробництва сільськогосподарської продукції (рослинництва та тваринництва), надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	15
залізничного та автомобільного транспорту, побутового обслуговування населення, металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, об'єкти водопостачання та водовідведення	12
Інші об'єкти	10

ОРЕНДНІ СТАВКИ

за використання нерухомого комунального майна

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, % до експертної вартості
Розміщення:	
1. пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	50
2. фінансових установ, банків (крім Ощадбанку), ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, реєлторських контор (агентств нерухомості), банкоматів	40
3. кафе, барів з нічним режимом роботи (до 22-ї год.)	40
4. торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	40
5. операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет, підприємств електрозв'язку	40
6. офісів з надання юридичних послуг	45
7. кабінетів масажу, ультразвукової діагностики та інших видів надання медичних послуг, які надаються суб'єктами господарювання	35
8. зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	35
9. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	30
10. суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	30
11. майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та	30

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, % до експертної вартості
ремонт автомобілів	
12. суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері бухгалтерського обліку та оподаткування	30
13. редакцій засобів масової інформації:	30
- рекламного та еротичного характеру	30
- тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства	30
- тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації	30
- тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення	30
14. крамниць-складів, магазинів-складів	30
15. торговельних об'єктів з продажу непродовольчих товарів	30
16. алкогольних та тютюнових виробів (підакцизна група)	30
17. промислових товарів, що були у використанні	25
18. відео - та аудіо продукції, автотоварів	25
19. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	23
20. кафе, барів, закусточних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи	30
21. офісних приміщень	25
22. антен	35
23. суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги	25
24. складів для всіх видів товарів	20
25. комп'ютерних клубів та інтернет - кафе	20
26. приватних навчальних закладів	20
27. фірм та приватних підприємців, що займаються охоронною діяльністю	20
28. редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 4.2 Методики та пункті 14 цього додатку	15
29. кафе, барів, закусточних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	20
30. аптек, що реалізують готові ліки	20
31. торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	25
32. ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	15
33. фотоательє	20
34. Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції,	

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, % до експертної вартості
виробленої в Україні	7
35. їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	8
36 фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств - товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи	8
37. об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку та прийняття платежів від населення	8
майстерень з ремонту електропобутових товарів	15
38. перукарень	15
39. майстерень з пошиття й ремонту одягу та взуття	15
40. торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою та видавництв	7
41. аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами	10
42. офісів партійних організацій	10
43. установ Ощадного банку	3
44. закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів	1
державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів	
45. 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	5
понад 50 кв. метрів	9
46. Розміщення громадських організацій інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
Не більш як 50 кв. метрів	1
понад 50 кв. метрів	10
47. Інше використання нерухомого майна	25