



УКРАЇНА  
ТИВРІВСЬКА РАЙОННА РАДА  
ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

Р І Ш Е Н Н Я

16 серпня 2012 року

14 сесія 6 скликання

**Про затвердження методики  
розрахунку плати за оренду  
майна, що є спільною власністю  
територіальних громад району  
та пропорції її розподілу**

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин» від 21.04.2011 року № 3269-VI, пункту 2 статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», пункту 19 статті 43, пункту 5 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з метою підвищення ефективності використання майна, що є спільною власністю громад району та враховуючи висновки постійної комісії районної ради з питань проведення економічних реформ, регулювання комунальної власності та приватизації, благоустрою, комплексного розвитку населених пунктів, районна рада **ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити методику розрахунку плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад району та пропорції її розподілу згідно з додатком № 1.

2. Затвердити розміри орендних ставок за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств згідно з додатком № 2.

3. Затвердити розміри орендних ставок за використання нерухомого майна, що є спільною власністю територіальних громад району згідно з додатком № 3.

4. Рішення 7 сесії районної ради 5 скликання від 26.06.2007 року № 138 «Про удосконалення методики розрахунку плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад району» вважати таким, що втратило чинність.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію районної ради з питань проведення економічних реформ, регулювання комунальної власності та приватизації, благоустрою, комплексного розвитку населених пунктів (Протопіш І. Г.).

Голова районної ради

В.К.Вихристюк

## МЕТОДИКА

### розрахунку плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад району та пропорції її розподілу

#### 1. Загальні положення

1. Методику розрахунку плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад району та пропорції її розподілу (далі – Методика) розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння та розподілу плати за оренду цілісних майнових комплексів комунальних підприємств їх структурних підрозділів, нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення) та окремого індивідуально визначеного майна підприємств, установ, організацій після 01 вересня 2012 року, а саме:

- цілісних майнових комплексів, що є спільною власністю територіальних громад району, їх часток, майнових комплексів;

- нерухомого майна (приміщень, будівель, споруд, їх часток, об'єктів незавершеного будівництва та їх часток) та окремо індивідуально визначеного майна, що є спільною власністю територіальних громад району.

2. Методика визначає механізм розрахунку орендної плати за користування об'єктом оренди, що є спільною власністю територіальних громад району.

3. Орендна плата є платежем у формах, визначених законодавством України, які вносить орендар орендодавцеві незалежно від наслідків своєї господарської або іншої діяльності.

4. Визначення термінів:

**оренда** – засноване на договорі строкове платне користування майном, яке необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності;

**об'єкт оренди** – нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення); інше окреме індивідуально визначене майно, що є спільною власністю територіальних громад району, за виключенням того майна, передача в оренду якого заборонена законодавством України, або відповідним рішенням районної ради;

**орендодавець** – Тиврівська районна рада, комунальні підприємства, установи, організації або уповноважений радою інший балансоутримувач майна;

**балансоутримувач** – управління, відділи, організації, установи, підприємства, майно яких належить до спільної власності територіальних громад району, в повному господарському віданні чи оперативному управлінні (балансі) яких знаходиться об'єкт оренди;

**орендар** – господарське товариство, створене членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства які орендують або бажають укласти договір оренди. Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди державного майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

**орендна плата** – це платіж, який вносить орендар за користування майном, що є спільною власністю територіальних громад району переданим йому в оренду, незалежно від наслідків своєї господарської чи іншої діяльності;

**суборенда** – засноване на договорі строкове платне користування майном, яке передається орендарем в оренду третій особі.

**незалежна (експертна) оцінка** – це процес визначення вартості майна, що є спільною власністю територіальних громад району на дату оцінки за процедурою,

встановленою нормативно - правовими актами і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

## **2.Оцінка майна**

1. Укладенню договору оренди передуює незалежна оцінка об'єкта оренди. Оцінка об'єкта оренди проводиться з метою визначення вартості такого об'єкта, розрахунку орендної плати та відображення її в договорі оренди.

2. Оцінка обов'язково проводиться перед укладенням договору оренди та перед продовженням (поновленням) договору оренди у разі, коли на момент продовження (поновлення) дії договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як 3 (три) роки тому.

3. Замовником проведення незалежної оцінки нерухомого майна виступає орендодавець або орендар шляхом укладання договору з суб'єктом оціночної діяльності, визначеним на конкурсних засадах у порядку, встановленому законодавством.

Послуги за проведення незалежної оцінки та рецензування звіту про оцінку вартості об'єкта оренди оплачує орендар. Затрати, понесені орендарем за здійснення експертної оцінки та рецензування, орендодавцем не відшкодовуються.

4. Результати незалежної оцінки нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна оформлюються звітом про оцінку майна, який підписується оцінювачем, що безпосередньо її проводив і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

5. Рецензування звіту про оцінку майна є обов'язковим ( за письмовим запитом до оцінювача про підготовку рецензії у письмовій формі та скріпленої підписом.)

6. У разі передачі в оренду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна (зокрема, бюджетним організаціям, громадським (неприбутковим) організаціям) для розрахунку орендної плати може здійснюватися стандартизована оцінка нерухомого майна підприємством – балансоутримувачем комунального майна. За дорученням (розпорядженням) орендодавця, утворюється комісія, яка проводить оцінку майна (далі – комісія,) за залишковою вартістю на підставі даних бухгалтерського обліку. У разі коли орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), стандартизована оцінка вартості такого приміщення проводиться з урахуванням залишкової вартості будівлі (споруди) в цілому та питомої ваги приміщення у площі будівлі (споруди).

7. До складу комісії з **оцінки майна, що передається в оренду** включаються в обов'язковому порядку представники орендодавця та органу – балансоутримувача, а також можуть входити представники особи – заявника.

8. Результати проведення стандартизованої оцінки оформлюються актом оцінки, який за дорученням затверджується керівником підприємства-балансоутримувача.

9. Звіт про незалежну оцінку об'єкта оренди для укладання договору оренди зберігає чинність не більше шести місяців від дня її затвердження, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

## **3.Орендна плата**

1. 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 базовий місяць розрахунку орендної плати – останній місяць, за який визначено індекс інфляції, який фіксується у договорі оренди;

- з урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

2. 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.

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

4. Якщо об'єкт оренди орендується бюджетними організаціями, орендна плата вноситься за рахунок коштів, передбачених кошторисами на їх утримання.

5. 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.

В такому разі розмір орендної плати зазначений відповідно до протоколу про результати конкурсу буде вважатися як розмір орендної плати за базовий місяць оренди шляхом коригування його на індекс інфляції.

6. Додаткові платежі за користування орендованим майном, крім орендної плати, нарахуванню та стягненню не підлягають. До плати за оренду нерухомого та індивідуально визначеного майна не включаються:

- вартість комунальних послуг;

- витрати на утримання прибудинкової території;

- вартість послуг по технічному обслуговуванню інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж та сплачується орендарем окремо на підставі договорів, укладених орендарем з організаціями, що надають такі послуги або орендодавцю, якщо це визначено договором оренди.

7. Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком орендарям, 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 до розміру займаної орендарями загальної площі.

8. 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.

9. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна становить 1 грн. на рік для:

- бюджетних установ, що утримуються за рахунок місцевого або державного бюджетів;

- навчальних закладів;

- інших визначених чинним законодавством суб'єктів.

10. Кошти, отримані від оренди комунального майна використовуються балансоутримувачами майна, що є спільною власністю територіальних громад району для належного утримання, облаштування та ремонту зазначеного майна.

#### **4. Індксація та визначення розмірів орендної плати**

1. Індксація річної орендної плати проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди.

2. 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.

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

4. На суму орендної плати, визначеної за цією Методикою, нараховується податок на додану вартість у порядку, визначеному Податковим Кодексом України.

5. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі оренди.

6. Платіжні документи на перерахування подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

7. Суми орендної плати, зайво перераховані зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

8. Розмір орендної плати може переглядатися на вимогу однієї із сторін, у разі зміни Методики її розрахунку та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

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 законодавством. Видатки, пов'язані з примусовим стягненням заборгованості по орендній платі і пені, відносяться за рахунок боржника. Пеня зараховується на рахунок орендодавця.

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, гривень;

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.

#### **4.1. Розрахунок плати за оренду нерухомого майна (приміщень, будівель, споруд, їх часток, об'єктів незавершеного будівництва та їх часток) та окремо індивідуально визначеного майна, що є спільною власністю територіальних громад району.**

1. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди об'єктів орендарями, яким встановлена орендна плата в розмірі 1 грн. на рік) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \frac{\text{Вп} \times \text{Сор}}{100}$$

де Опл. – розмір річної орендної плати, грн.;

Вп – вартість орендованого майна, шляхом незалежної або стандартизованої оцінки, грн.;

Сор – орендна ставка, визначена згідно з додатком до Методики.

2. За оренду окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна), що є спільною власністю територіальних громад району орендна плата спрямовується орендодавцю.

#### **4.2. Розрахунок плати за оренду цілісних майнових комплексів, що є спільною власністю територіальних громад району, їх часток, майнових комплексів**

1. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси, що є спільною власністю територіальних громад району, їх часток, майнових комплексів визначається за формулою:

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

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.;

Во.з – вартість основних засобів за оцінкою (незалежною оцінкою) на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

Вн.м- вартість нематеріальних активів за оцінкою (незалежною оцінкою) на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

Сор.ц - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів комунальної власності або їх частин.

2. За оренду цілісних майнових комплексів, що є спільною власністю територіальних громад району орендна плата в повному обсязі з 01 вересня 2012 року зараховується до районного бюджету.

#### **5. Передача орендованих приміщень, що є спільною власністю територіальних громад району в суборенду**

1. Передача цілісних майнових комплексів у суборенду забороняється.

2. Орендар має право передати в суборенду нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно (окремі верстати, обладнання, транспортні засоби, нежилі приміщення тощо), якщо інше не передбачено договором оренди. При цьому строк надання майна у суборенду не може перевищувати терміну дії договору оренди.

3. Передача орендованих приміщень в суборенду можлива при умові наданої згоди Тиврівською районною радою щодо використання об'єкта оренди, без права викупу орендарем.

4. 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 з урахуванням частки вартості такого майна.

5. Різниця між нарахованою платою за суборенду та тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем і перераховується орендарем до районного бюджету.

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.

6. Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендної плати за майно, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

7. До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

#### **6. Обов'язки балансоутримувача комунального майна, що є спільною власністю територіальних громад району**

1. Підприємства - балансоутримувачі комунального майна, що є спільною власністю територіальних громад району переданого в оренду зобов'язані здійснювати:

– здійснювати контроль за використанням комунального майна, що є спільною власністю територіальних громад району переданого в оренду;

– здійснювати контроль за своєчасним здійсненням платежів за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад району;

– щоквартально надавати звіт про діючі договори оренди (з інформацією про надходження коштів від оренди, заборгованості по орендній платі та проведеної претензійно-позовної роботи) Тиврівській районній раді.

Додаток № 2  
до рішення 14 сесії районної  
ради 6 скликання від 16.08.2012 р.

**Орендні ставки за використання  
цілісних майнових об'єктів, що є спільною власністю  
територіальних громад району**

<b>Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств</b>	<b>Орендні ставки, відсотків до вартості нерухомого майна, визначеної шляхом незалежної оцінки</b>
Харчової промисловості	16 %
Побутового обслуговування	12 %
Інші об'єкти	10 %

**Керуючий справами виконавчого  
апарату районної ради**

**Л. А. Колісніченко**

**Орендні ставки за використання нерухомого майна,  
що є спільною власністю територіальних громад району**

<b>№ п/п</b>	<b>Використання приміщень за функціональним призначенням</b>	<b>Орендна ставка, у відсотках до вартості майна, визначеної шляхом незалежної оцінки</b>
1	Заклади шоу-бізнесу, нічні клуби, казино, комерційні зали, біржі брокерські та маклерські і рекламні контори, ріелторські та страхові компанії	100
2	Органи управління (офіси), підприємств, установ, фірм, компаній та інших суб'єктів господарювання.	40
3	Банківські, фінансові та кредитні установи.	30
4	Юридичні та фізичні особи, що здійснюють діяльність у сфері права. Надання юридичних, консалтингових та нотаріальних послуг.	20
5	Туристичні організації.	22
6	Проектні організації та конструкторські бюро.	20
7	Заклади з надання стоматологічних послуг.	20
8	Спортивні, тренерські заклади комерційного характеру.	20
9	Підприємства виробничої сфери – (промисловість) будівельні та ремонтні організації.	21
10	Підприємства по виробництву продуктів харчування.	20
11	Підприємницька діяльність в галузі охорони здоров'я	20
12	Гаражі, окремі будівлі під складські приміщення без здійснення торгівлі.	8
13	Заклади торгівлі, які здійснюють оптово-роздрібну торгівлю (надають посередницькі послуги в цій сфері.	
13.1.	Непродовольчими товарами	18
13.2.	Продовольчими товарами(крім товарів підакцизної групи)	18
13.3.	Алкогольними і тютюновими виробами	30
13.4.	Плодоовочевою продукцією.	8
13.5.	Фірмові магазини вітчизняних товаровиробників.	8
13.6.	Товарами дитячого асортименту	5
13.7.	Спеціалізовані магазини і відділи для продажу хліба та хлібобулочних виробів, молока, молокопродуктів та дитячого харчування, заклади, що обслуговують виключно пільгові категорії населення.	2
13.8.	Ювелірними виробами та антикваріатом	35
13.9.	Заклади книжкової торгівлі, канцелярськими товарами.	10
13.10.	Торговельні об'єкти з продажу окулярів, лінз, скелець	20



14	Підприємства громадського харчування	
14.1.	ресторани	20
14.2.	Бари, кафе (з реалізацією горілчаних виробів).	20
14.3.	Кафе (без реалізації горілчаних виробів)	10
14.4.	Їдальні, дитячі кафе, кафе – морозиво, магазини, кулінарії.	6
15	Підприємства побутового обслуговування. Комунальних послуг.	8
16.	Авто майстерні, автозаправні станції	35
17	Сауни, басейни.	20
18	Лазні, пральні загального користування.	5

19	Установка в приміщеннях:	
19.1.	Ігрових автоматів	100
19.2.	Ігрових автоматів для дітей	100
19.3.	Банкоматів, автоматів із продажу телефонних карток.	40
20	Розміщення реклами на фасадах і дахах будівель та спорудах.	30
21	Видавництва літератури та редакції журналів і газет.	1 грн. за 1 кв. м.
22	Аптеки:	
22.1.	Аптеки, які реалізують готові ліки	8
22.2.	Аптеки, які самостійні виготовляють ліки	6
23	Підприємства поштового зв'язку, відділення банків, що приймають платежі від населення.	10
24	Майстерні художників, скульпторів, народних майстрів, членів інших творчих спілок.	5
25	Музеї, меморіальні кімнати трудової та військової слави, бібліотеки, архіви.	2
26	Дитячі приватні дошкільні заклади, заклади освіти, фізкультури і спорту.	5
27	Релігійні організації.	5
28	Громадські приймальні депутатів всіх рівнів.	10
29	Громадські неприбуткові організації ветеранів, інвалідів праці та загального захворювання, інвалідів війни і прирівняних до них категорій інвалідів, які постраждали від внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС (групи 1-3 категорії 1): - до 50 кв. м. - більше 50 кв. м.	1 грн. за 1 кв. м. 3%, але не менше 3 грн.
30	Громадські організації, що не займаються комерційною діяльністю.	3
31	Бюджетні організації	1 грн. за 1 кв. м.
32	Інші заклади, що не увійшли до цього переліку	15

**Керуючий справами виконавчого апарату районної ради**

**Л. А. Колісніченко**

