



АЛЧЕВСЬКА МІСЬКА РАДА
П'ЯТЕ СКЛИКАННЯ – П'ЯТДЕСЯТ ШОСТА СЕСІЯ

Р І Ш Е Н Н Я

«25» березня 2010р.

м.Алчевськ

№ 56/57

Г
Про внесення змін у рішення міської ради від 25.01.2007 № 12/6 «Про затвердження Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна, що належить територіальній громаді м. Алчевська»

Г

З метою приведення у відповідність до законодавства, створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна, яке належить до комунальної власності територіальної громади міста Алчевськ і забезпечення ефективного використання цього майна шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам, керуючись статтею 25, частиною 1 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», частиною 2 статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», -

міська рада **ВИРІШИЛА:**

1. Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна, що належить територіальній громаді м. Алчевська, затверджену рішенням міської ради від 25.01.2007 № 12/6, викласти у новій редакції, що додається.

2. Комунальним підприємствам та установам міста у разі передачі в оренду комунального майна керуватися цією Методикою.

3. Управлінню економіки, ринкових відносин та інвестицій, іншим виконавчим органам міської ради, комунальним підприємствам та установам міста переглянути договори оренди з урахуванням нових орендних ставок, за наявності відповідної заяви від орендаря.

4. Опублікувати це рішення в Алчевській міській громадсько - політичній газеті «Огні».

5. Це рішення набуває чинності з дня його опублікування.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань економічного розвитку міста, комунальної власності та надання послуг (П'яткова Н.П.).

Міський голова

В.Є.Чуб

Додаток
до рішення Алчевської міської ради
від 25.01.2007 №12/6
в редакції рішення Алчевської
міської ради
від «25» березня 2010р. № 56/57

МЕТОДИКА
розрахунку і порядку використання плати
за оренду комунального майна, що належить
територіальній громаді м. Алчевська

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Ця Методика розроблена з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна, яке належить до комунальної власності територіальної громади міста Алчевськ (далі - майна) і покликана забезпечити ефективне використання цього майна шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам.

1.2. Наведені нижче терміни у цій Методиці вживаються у такому значенні:

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

- **об'єкти оренди** - цілісні майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць); нерухоме комунальне майно (будівлі, споруди, приміщення); інше окреме індивідуально визначене комунальне майно за винятком тих об'єктів, які відповідно до чинного законодавства не можуть бути об'єктами оренди або визначені органами місцевого самоврядування м.Алчевська такими, що не можуть бути передані в оренду;

- **орендар** – господарські товариства, створені 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. Громадяни України, які бажають укласти договір оренди комунального майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладання договору зобов'язані зареєструватись як фізичні особи – підприємці;

- **орендодавець** –Управління економіки, ринкових відносин та інвестицій (УЕРВІ), інші виконавчі органи міської ради, комунальні підприємства та установи міста – щодо окремого індивідуально визначеного майна , а з дозволу УЕРВІ – щодо цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів та нерухомого майна;

- **невід'ємні поліпшення орендованого майна** - здійснені орендарем заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості;

- **орендна плата** - це платіж, який орендар сплачує за користування орендованим майном орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської чи іншої діяльності;

- **орендна плата за базовий або перший місяць оренди** - це платіж, обрхований без врахування інфляційних впливів, за користування майном за перший місяць оренди;

- **річна, місячна, добова, погодинна орендна плата** - це платіж в залежності від періоду, за який визначається розмір орендної плати;

- **суборенда** – засноване на договорі строкове платне користування майном або його частини, яке передається орендарем в оренду третій особі для здійснення підприємницької та іншої діяльності;

- **цілісний майновий комплекс** - об'єкт, сукупність активів якого забезпечує провадження окремої господарської діяльності, на постійній і регулярній основі. Цілісними майновими

комплексами можуть бути структурні підрозділи, які в установленому порядку відокремлюються в самостійні об'єкти.

- **індивідуально визначене майно** - інвентарні об'єкти або групи інвентарних об'єктів та інше окреме майно, що може реалізуватися способами, визначеними законодавством, як окремий самостійний об'єкт;

- **конкурсна комісія** - це тимчасово діючий колегіальний орган, склад якого затверджується розпорядженням балансоутримувача (орендодавця), та який збирається з метою проведення конкурсів з надання в оренду майна комунальної власності територіальної громади, а також вирішення інших питань, пов'язаних з орендними правовідносинами;

- **вартість** – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей;

- **оцінка** - процес визначення вартості майна на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності;

- **незалежна оцінка** – оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання;

- **дата оцінки** – дата за станом на яку здійснюється процедура оцінки майна та визначається вартість майна;

- **нежиле приміщення** – приміщення, призначені для торгівельних, побутових, інших потреб промислового та непромислового характеру (проведення культурно-масових заходів, навчання, відпочинку, громадського харчування, медичного обслуговування тощо), які входять до структури житлового комплексу, але не відносяться до житлового фонду і є самостійними об'єктами цивільно-правових відносин.

- **експлуатаційні витрати** - це витрати орендодавця пов'язані з експлуатацією та наданням в оренду майна комунальної власності;

- **ремонт будівлі** - комплекс будівельних робіт, спрямованих на відновлення стану об'єкта оренди з можливим поліпшенням експлуатаційних показників елементів будівлі;

- **поточний ремонт будівлі** - комплекс будівельних робіт, що передбачає заміну (відновлення) окремих елементів конструкції будівлі без виведення її з експлуатації;

- **капітальний ремонт будівлі** – це комплекс будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою фасаду без зміни будівельних габаритів об'єкта;

- **реконструкція будівлі** - перебудова існуючих об'єктів, пов'язана з підвищенням їх техніко-економічного рівня, поліпшенням умов експлуатації, зміною основних техніко-економічних показників (функціональне призначення, геометричні розміри тощо);

- **проектна документація** – затвержені текстові та графічні матеріали, якими визначається містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва.

2. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

2.1. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між Орендодавцем та Орендарем.

2.2. При розрахунку орендної плати не враховуються:

- сума ПДВ;
- комунальні послуги;
- експлуатаційні витрати;
- витрати орендодавця на сплату орендної плати за землю.

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.

Експлуатаційні витрати визначаються окремим договором між балансоутримувачем будівлі та Орендарем на строк дії договору оренди.

2.3. Орендна плата встановлюється в грошовій формі і вноситься на розрахунковий рахунок орендодавця до 31 числа поточного місяця. Як виняток, орендна плата може встановлюватись в іншій формі за погодженням з УЕРВІ, якщо інше не передбачено чинним законодавством. У разі несвочасної сплати орендної плати орендар сплачує окремо від орендної плати неустойку в порядку та на умовах визначених законодавством.

2.4. Порядок розрахунку орендної плати при передачі в оренду нерухомого майна (будівель, приміщень, споруд).

2.4.1. Орендна плата за оренду нерухомого майна за цією Методикою розраховується у такій послідовності:

- проводиться незалежна оцінка майна, яке здається в оренду. Оцінка вартості нерухомого майна проводиться суб'єктом оціночної діяльності за Методикою оцінки вартості об'єктів оренди, затвердженою Кабінетом Міністрів України, і передує укладенню договору. Оцінка об'єкту оренди повинна враховувати технічний стан структурних елементів об'єкту оцінки, його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами. Незалежна оцінка проводиться один раз до укладення договору оренди. Результати незалежної оцінки є діючими на весь строк дії договору оренди. Вартість робіт за виконання незалежної оцінки сплачується за домовленістю сторін;

- визначається розмір річної орендної плати;
- на підставі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий або перший місяць оренди, яка фіксується у договорі оренди;
- з урахуванням розміру орендної плати за базовий (перший) місяць оренди розраховується розмір орендної плати за наступні місяці оренди з урахуванням індексів інфляції з дати проведення оцінки майна. Індекс інфляції застосовується з відставанням на один місяць;

2.4.2. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \text{Ве} \times \text{Сор}, \quad \text{де}$$

Опл – річна орендна плата,

Ве – вартість майна визначена незалежною оцінкою, грн.,

Сор – орендна ставка, визначена згідно з розділом 6 цієї Методики.

2.4.3. Розмір орендної плати за базовий або перший місяць оренди у разі оренди нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) після укладення договору оренди чи перегляду розміру орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл.міс.} = \text{Опл} : 12 \times \text{Іп.р.}, \quad \text{де}$$

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

Іп.р - індекс інфляції з дати проведення незалежної оцінки до дати укладення договору оренди або перегляду розміру орендної плати по діючим договорам оренди.

2.4.4. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування (множення) розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за минулий місяць, який обчислюється спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади в галузі статистики і публікується в офіційних періодичних виданнях.

2.4.5. Розмір добової орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл.доб.} = \text{Опл.міс.} : \text{Кр.д.м.}, \quad \text{де}$$

Опл.доб. – розмір добової орендної плати, грн.,

Опл.міс. – розмір місячної орендної плати, грн.,

Кр.д.м. – кількість робочих днів в місяці згідно з графіком роботи Орендодавця.

2.4.6. Розмір погодинної орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл.пог.} = \text{Опл.доб.} : 8\text{р.ч.} \times t, \quad \text{де}$$

Опл.пог. – розмір погодинної орендної плати, грн.,

Опл.доб. – розмір добової орендної плати, грн.,

8р.ч. – тривалість щоденної оренди згідно з графіком роботи Орендодавця,

t – час, на який орендується приміщення, год.

2.4.7. У випадку, якщо орендар подав письмову заяву про використання орендованого майна для різних видів діяльності, то для визначення орендної плати проводиться зонування об'єкта оренди, з подальшим застосуванням для кожної зони відповідних орендних ставок і фіксування площ зон у договорі оренди.

2.4.8. У випадку, якщо орендар подав письмову заяву про використання об'єкта оренди для одного виду діяльності, а фактично використовує для різних видів діяльності, то орендна плата нараховується на всю площу за найвищою орендною ставкою для того виду діяльності, що фактично здійснює орендар.

2.5. Порядок розрахунку орендної плати за оренду цілісних майнових комплексів.

2.5.1. Розмір річної орендної плати за оренду цілісного майнового комплексу визначається за формулою:

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

Опл – розмір річної орендної плати, грн.;

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

Сор. ц. – орендна ставка, за використання цілісних майнових комплексів підприємств, визначена згідно з розділом 5 цієї Методики.

2.6. Порядок розрахунку орендної плати за оренду окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого).

2.6.1. Розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) встановлюється за згодою сторін але не менш як за орендною ставкою 30 відсотків вартості орендованого майна.

За рішенням орендодавця може також здійснюватися незалежна оцінка зазначеного майна. Вартість робіт з оцінки оплачується за домовленістю сторін договору оренди.

2.6.2. Якщо не проводиться незалежна оцінка майна, може здійснюватись оцінка окремого індивідуального визначеного майна у такому порядку:

- комісією, що утворюється орендодавцем здійснюється оцінка на підставі даних бухгалтерського обліку з урахуванням усіх передбачених законодавством переоцінок і дооцінок. Якщо знос майна складає більше 70 відсотків, то залишкова вартість його при здачі в

оренду приймається не менше ніж 40 відсотків від первинної вартості.

- оцінка нерухомого та окремого індивідуально визначеного майна завершується складанням комісією акту його оцінки, який затверджується керівником орендаря, а незалежна оцінка – складанням звіту про оцінку майна, який підписується оцінювачами, що безпосередньо її здійснювали, скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

2.6.3. Розмір річної орендної плати за оренду окремого індивідуально визначеного майна визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \text{Вз} \times \text{Сор}, \quad \text{де}$$

Опл - річна орендна плата, грн.,

Вз - залишкова вартість майна на останню звітну дату, грн.

Сор – орендна ставка за використання окремого індивідуально визначеного майна, %.

2.7. 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 у будівлі, що входить до складу цілісного майнового комплексу, 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 цілісного майнового комплексу.

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.

Різниця між нарахованою платою за перший місяць суборенди та тієї її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем і перераховується орендарем до міського 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 міського бюджету здійснюється орендодавцем.

2.8. Розмір річної орендної плати складає 1 грн. на рік:

- за оренду нерухомого майна і окремого індивідуально визначеного майна органами місцевого самоврядування та органами державної влади, іншими установами, які утримуються за рахунок державного і міського бюджету;

- за оренду нерухомого майна комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями комунальних періодичних видань м.Алчевська;

- за оренду нерухомого майна інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування;

- за оренду комунальними підприємствами та установами в управлінні економіки, ринкових відносин та інвестицій окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого);

- за оренду нерухомого майна товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями.

Розмір річної орендної плати може бути змінено за погодженням сторін або на вимогу однієї з сторін у разі змінення Методики розрахунку орендної плати, і в інших випадках передбачених законодавчими актами України, рішеннями Алчевської міської ради.

3. ПРОВЕДЕННЯ НЕЗАЛЕЖНОЇ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

3.1. У разі оренди нерухомого майна здійснюється його незалежна оцінка. Замовником незалежної оцінки є Орендодавець. Договір на проведення незалежної оцінки майна укладається в письмовій формі і може бути двох чи багатостороннім. Сторонами багатостороннього договору можуть бути Замовник, суб'єкт оціночної діяльності, а також орендарі комунального майна. У випадку, якщо об'єкт оренди орендують декілька орендарів, вартість проведення незалежної оцінки компенсується ними пропорційно займаних площ.

3.2. У разі передачі орендодавцем в оренду майна звіт про незалежну оцінку майна обов'язково підлягає рецензуванню іншим суб'єктом оціночної діяльності, а також розглядається і погоджується Управлінням економіки, ринкових відносин та інвестицій Алчевської міської ради.

3.3. Якщо орендоване нежиле приміщення є частиною будівлі (споруди), то оцінка вартості цього приміщення проводиться безпосередньо або опосередковано з урахуванням вартості будівлі (споруди) в цілому за формулою:

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

$V_{п}$ – вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.,
 $V_{б}$ – вартість будівлі (споруди) в цілому, визначена експертним шляхом, грн.,
 $P_{б}$ – площа будівлі(споруди) в цілому, m^2 ,
 $P_{п}$ – площа орендованого приміщення, m^2 .

4. ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ГРОШОВИХ КОШТІВ, ОТРИМАНИХ ВІД ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

4.1. У випадку, коли орендодавцем (нерухомого та іншого окремо індивідуально визначеного майна, цілісного майнового комплексу комунальних підприємств) є Управління економіки, ринкових відносин та інвестицій, розрахунок розподілу орендної плати між міським бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем та порядок використання орендної плати визначається Алчевською міською радою.

4.2. У разі, коли орендодавцем нерухомого та іншого окремо індивідуально визначеного майна є комунальне підприємство (установа), орендна плата в повному обсязі спрямовується комунальному підприємству (установі).

4.3. Суми орендної плати, зайво перераховані орендодавцю, зараховуються в рахунок майбутніх платежів або повертаються платнику в п'ятиденний термін з дня отримання його письмового звернення.

Цей порядок використання коштів, одержаних від оренди майна комунальної власності, в разі необхідності може бути змінено при розробці проекту міського бюджету м.Алчевська та внесення змін до нього протягом року.

5. ОРЕНДНІ СТАВКИ ЗА ВИКОРИСТАННЯ ЦІЛІСНИХ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА м.АЛЧЕВСЬКА

№ з/п	Цілісні майнові комплекси	Орендна ставка, % до вартості необоротних основних засобів за
----------	---------------------------	------------------------------------------------------------------------

		незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди
1	Торгівлі, ресторанів, автомобільного транспорту, охорони здоров'я	25
2	Харчової промисловості, побутового обслуговування, житлово-експлуатаційного напрямку	20
3	Зв'язку, швейної промисловості, громадського харчування	15
4	Утилізації та збирання сміття	10
5	Інші об'єкти	10

6. ОРЕНДНІ СТАВКИ ЗА ВИКОРИСТАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА

№ з/п	Використання нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, % до вартості нерухомого майна, визначеної незалежною оцінкою
1	Розміщення дитячих дошкільних виховних закладів, позашкільних закладів, середніх загальноосвітніх закладів, спортивних закладів (для школярів, студентів і інвалідів)	8
2	Розміщення вищих учбових закладів, спортивних закладів (для інших категорій громадян)	9
3	Розміщення благодійних організацій, суспільних організацій інвалідів, ветеранів праці, всеукраїнських суспільних організацій учасників ліквідації наслідків аварії на Чорнобильській АЕС, потерпілих від Чорнобильської катастрофи, учасників бойових дій, що не займаються комерційною діяльністю, інших суспільних організацій, які не займаються комерційною діяльністю	0,5
4	Розміщення майстерень художників, скульпторів, народних майстрів, членів інших творчих спілок	6
5	Розміщення відділень поштового зв'язку	12
6	Розміщення відділень Ощадбанка	16
7	Розміщення книжкової торгівлі і торгівлі шкільним приладдям	8
8	Здійснення торгівлі товарами дитячого асортименту	12
9	Здійснення роздрібною торгівлі продовольчими і непродовольчими товарами	20
10	Розміщення аптек всіх форм власності	12
11	Підприємства комунальної власності Алчевської територіальної громади, незалежно від виду діяльності	8
12	Виробництво товарів народного споживання і продовольства	4
13	Надання комунальних, побутових послуг (окрім послуг автосервісу)*	9
14	Розміщення засобів масової інформації	12

15	Розміщення державних фондів, що фінансуються за рахунок страхових внесків	10
16	Розміщення юридичних консультацій і нотаріальних контор	24
17	Здійснення господарської діяльності в галузі охорони здоров'я	12
18	Надання стоматологічних послуг	20
19	Розміщення комп'ютерних ігрових центрів	20
20	Розміщення букмекерських контор та закладів ігорного і шоу-бізнесу	32
21	Розміщення кафе, барів, ресторанів	24
22	Розміщення туристичних фірм	16
23	Розміщення брокерських і рекламних контор	24
24	Розміщення комерційних банків	32
25	Розміщення кредитних спілок	32
26	Розміщення офісів	24
27	Розміщення авторемонтних майстерень	20
28	Інші підприємства і установи, що не увійшли до цього переліку	16
29	Поліграфічна та видавнича діяльність	8
30	Розміщення виробників реклами	24
31	Розміщення шкіл або курсів з навчання водіїв автомобілів	16
32	Склад під розміщення швидкокопсувних продуктів	16
33	Розміщення професійних спілок, об'єднань співробітників багатоквартирних будинків, які не займаються комерційною діяльністю	1

* Надання комунальних, побутових послуг (окрім послуг автосервісу) включає:

- салони краси;
- перукарні;
- солярії;
- кабінети масажу;
- манікюрні кабінети;
- майстерні з ремонту електропобутових товарів;
- майстерні з ремонту одягу;
- майстерні з ремонту взуття;
- майстерні з ремонту годинників;
- майстерні з реставрації подушок;
- майстерні по ремонту, налагодці устаткування диспетчерського зв'язку ліфтового господарства;
- виробництво фото на емалі;
- прання, хімчистка, фарбування
- санітарні послуги, прибирання сміття, знищення відходів.