

М Е Т О Д И К А

розрахунку та порядок використання плати за оренду комунального майна Мохнатинської територіальної громади

1. Загальні положення

1.1. Дану Методику і порядок розроблено відповідно до Цивільного та Господарського кодексів України, пункту 2 статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду комунального майна Мохнатинської територіальної громади: цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів (філії, цеху, дільниці), нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

1.2. У цій Методиці поняття «оцінка», «незалежна оцінка» вживаються у значеннях, наведених у Законі України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», а поняття «бюджет», «бюджетна установа», «місцевий бюджет», «платіж» – у значеннях, наведених у Бюджетному кодексі України.

1.3. Передача майна в оренду здійснюється відповідно до Положення про порядок передачі в оренду комунального майна, що перебуває у власності Мохнатинської територіальної громади, яке затверджено рішенням сільської ради.

2. Орендна плата та пеня

2.1. Орендна плата є обов'язковим фіксованим платежем, який орендар вносить за користування об'єктами оренди орендодавцеві незалежно від наслідків господарської діяльності.

2.2. Орендна плата встановлюється за погодженням сторін договору оренди, але не може бути меншою розміру, розрахованого за цією Методикою або визначається за результатами конкурсу на оренду майна. У разі проведення конкурсної процедури орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова.

2.3. Орендна плата за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць розрахунку на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяця до останнього числа першого місяця оренди. Базовий місяць розрахунку орендної плати – останній місяць, за який визначено індекс інфляції. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

2.5. Орендна плата може змінюватися орендодавцем в односторонньому порядку протягом терміну дії договору оренди, у разі зміни цієї Методики та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України та рішеннями сільської ради. У випадках перегляду орендної плати в діючих договорах оренди, які укладені за результатами проведеного конкурсу, новий розмір орендної плати розраховується з врахуванням суми, запропонованої орендарем до стартової орендної плати, скоригованої на індекс інфляції з дати укладення договору оренди.

2.6. У випадках, передбачених цією Методикою, для розрахунку орендної плати використовуються результати незалежної оцінки об'єктів оренди. Результати незалежної оцінки є чинними протягом шести місяців від дати оцінки, якщо інший термін дії оцінки не зазначеному у самому звіті про оцінку майна. У разі, якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди проводиться оцінка об'єкта оренди та здійснюється перерахунок орендної плати. При цьому, якщо орендна плата, визначена на підставі нової незалежної оцінки, менша орендної плати за останній місяць оренди, вона не змінюється.

2.7. Розрахунок орендної плати, який здійснюється з використанням результатів незалежної оцінки об'єктів оренди, проводиться без врахування суми податку на додану вартість, яка зазначена у звіті про незалежну оцінку майна. Орендна плата не включає в себе податок на додану вартість. До орендної плати не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за комунальні послуги.

2.8. Строки внесення орендної плати визначаються у договорі.

2.9. Суми орендної плати, зайво перераховані до місцевого бюджету або орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в десятиденний термін від дня одержання його письмової заяви.

2.10. У разі несвоєчасної або в неповному обсязі сплати орендної плати орендар сплачує окремо від орендної плати неустойку. Розмір неустойки визначається у договорі оренди і не може перевищувати розміру, встановленого чинним законодавством. Неустойка перераховується до місцевого бюджету.

3. Порядок розрахунку розміру орендної плати у разі передачі в оренду цілісного майнового комплексу комунального підприємства, його структурного підрозділу (філії, цеху, дільниці)

3.1. У разі передачі в оренду цілісного майнового комплексу комунального підприємства, його структурного підрозділу (філії, цеху, дільниці), орендодавцем є сільська рада в особі сільського голови. Рішення про передачу в оренду цілісних майнових комплексів приймає сільська рада на своєму пленарному засіданні.

3.2. Розмір річної орендної плати за оренду цілісного майнового комплексу комунального підприємства, його структурного підрозділу визначається за формулою:

$$\text{Опл.} = \frac{(V_{оз} + V_{нм}) \cdot \text{Сор.ц}}{100};$$

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.

3.3. Розмір орендної плати за базовий місяць після укладення договору оренди чи перегляду розміру орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл. місячна} = \frac{\text{Опл}}{12} \cdot \text{Ід.о.} \cdot \text{Ім.};$$

де Опл. місячна - орендна плата за базовий місяць оренди, грн.;

Опл - річна орендна плата, грн.;

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.

3.4. У разі визначення орендаря цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу (філії, цеху, дільниці) на конкурентних засадах, розмір орендної плати згідно п.3.3. даної Методики є стартовим для проведення конкурсу .

4. Порядок розрахунку розміру орендної плати у разі передачі майна в оренду установам, закладам, організаціям, що повністю або частково фінансуються з бюджету Мохнатинської сільської ради та інших бюджетів

4.1. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна організаціями, закладами та установами, які утримуються за рахунок місцевого бюджету, Пенсійним фондом України та його територіальними органами, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, музеями, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, національними художніми колективами та концертними організаціями, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету, 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, асоціаціями органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування становить 1 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:

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

4.2. В даному випадку передача майна в суборенду забороняється.

5. Порядок розрахунку розміру орендної плати у разі передачі майна в оренду установам, закладам, організаціям, що повністю або частково фінансуються з державного чи інших бюджетів (крім бюджету Мохнатинської сільської ради)

5.1. У разі оренди **нерухомого майна** (будівель, споруд, нежитлових приміщень) будь-якої площі, наданих в оренду бюджетним установам, закладам та організаціям, крім тих, які фінансуються з бюджету Мохнатинської сільської ради, розмір місячної орендної плати розраховується за формулою:

$$O_{\text{пл. місячна}} = C_{\text{кв.м.}} * P_{\text{прим.}} * K_{\text{ц.викор.}} * K_{\text{якості}} * I_{\text{п.р.}} * I_{\text{м.}};$$

де $O_{\text{пл. місячна}}$ - розмір місячної орендної плати за перший місяць оренди, грн.;

$C_{\text{кв.м.}}$ - місячна ставка орендної плати за оренду 1 кв.м. загальної площі в залежності від зони місцезнаходження на території міста, селища, села (встановлюється згідно з таблицею 3);

$P_{\text{прим.}}$ - загальна площа орендованих об'єктів нерухомого майна (для приміщень - з урахуванням збільшення на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну, який розраховується згідно з розділом 11 цієї Методики), кв.м.;

$K_{\text{ц.викор.}}$ - коефіцієнт цільового використання, який враховує цільове використання об'єкта оренди (встановлюється відповідно до договору згідно з таблицею 2);

$K_{\text{якості}}$ - коефіцієнт якості, який враховує благоустрій та рівень інженерного обладнання об'єктів оренди (встановлюється згідно з таблицею 4). При наявності кількох

підстав, коефіцієнт $K_{\text{якості}}$ визначається методом множення відповідних коефіцієнтів;

$I_{\text{п.р.}}$ – індекс інфляції з початку року до дати укладення договору оренди або укладення додаткової угоди.;

$I_{\text{м.}}$ - індекс інфляції за перший місяць оренди, який встановлений Держкомстатом.

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

5.3. У разі використання об'єкта оренди за кількома цільовими призначеннями, для визначення орендної плати необхідно провести зонування об'єкта оренди (визначення площ для здійснення кожного з видів діяльності) з подальшим застосуванням для кожної зони відповідних орендних ставок і обов'язковим фіксуванням площ зон у розрахунку орендної плати.

6. Порядок розрахунку розміру орендної плати у разі передачі майна в оренду юридичним особам та фізичним особам-підприємцям, комунальним (комерційним) підприємствам для здійснення господарської діяльності

6.1. У разі оренди **нерухомого майна** (крім оренди нерухомого майна юридичними особами, зазначеними у п.4.1. цієї Методики) **загальною площею більше 100 кв.м.**, розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Вп} \square \text{Сор}$$

$$\text{Опл.} = \text{-----};$$

$$100$$

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.;

Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення оцінки майна, грн.;

Сор - орендна ставка, визначена в графі 3 табл. № 2.

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

$$\text{Опл}$$

$$\text{Опл. місячна} = \text{-----} \square \text{Ід.о.} \square \text{Ім.};$$

$$12$$

де Опл. місячна - орендна плата за перший місяць оренди, грн.;

Опл - річна орендна плата, грн.;

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."

6.3. У разі оренди **нерухомого майна** (будівель, споруд, приміщень) **загальною площею не більше 100 кв.м.**, розмір місячної орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл. місячна} = \text{С}_{\text{кв.м.}} * \text{П}_{\text{прим.}} * \text{К}_{\text{ц.викор.}} * \text{К}_{\text{якості}} * \text{І}_{\text{п.р}} * \text{І}_{\text{м.}};$$

де $\text{О}_{\text{пл. місячна}}$ - розмір місячної орендної плати за перший місяць оренди , грн.;

$S_{\text{кв.м.}}$ - місячна ставка орендної плати за оренду 1 кв.м. загальної площі (встановлюється згідно з таблицею 3, яка є додатком до даної Методики);

$P_{\text{прим.}}$ - загальна площа орендованого об'єкта (для приміщень - з урахуванням збільшення на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну, який розраховується згідно з розділом 11 цієї Методики), кв.м.;

$K_{\text{ц.викор.}}$ - коефіцієнт цільового використання, який враховує цільове використання об'єкту оренди (встановлюється відповідно до договору згідно з таблицею 2, яка є додатком до даної Методики);

$K_{\text{якості}}$ - коефіцієнт якості, який враховує благоустрій та рівень інженерного обладнання об'єктів оренди (встановлюється згідно з таблицею 4, яка є додатком до даної Методики). При наявності кількох підстав, коефіцієнт якості визначається методом множення відповідних коефіцієнтів;

$I_{\text{п.р.}}$ - індекс інфляції з початку року до дати укладення договору оренди або укладення додаткової угоди.;

$I_{\text{м.}}$ - індекс інфляції за перший місяць оренди.

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

У разі визначення орендаря на конкурентних засадах, розмір орендної плати згідно п.6.1. та 6.3. даної Методики є стартовим для проведення конкурсу.

6.4. У разі використання орендарем або суборендарем об'єкта оренди за кількома цільовими призначеннями, для визначення орендної плати необхідно провести зонування об'єкта оренди (визначення площ для здійснення кожного з видів діяльності орендаря) з подальшим застосуванням для кожної зони відповідних орендних ставок і обов'язковим фіксуванням площ зон у розрахунку орендної плати.

7. Порядок розрахунку розміру орендної плати у разі передачі майна в оренду підприємствам (некомерційним), організаціям, фондам для здійснення некомерційної діяльності

7.1. У разі оренди **нерухомого майна** (крім оренди нерухомого майна підприємствами, установами, організаціями, зазначеними у п.4.1. цієї Методики) **загальною площею більше 100 кв.м.**, розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$Вп \square Сор$$

$$\text{Опл.} = \text{-----};$$

$$100$$

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.;

Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення оцінки майна, грн.;

Сор - орендна ставка, визначена в графі 3 табл.2

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

$$\text{Опл}$$

$$\text{Опл. місячна} = \text{-----} \square \text{Ід.о.} \square \text{Ім.};$$

де Опл. місячна - орендна плата за перший місяць оренди, грн.;

Опл - річна орендна плата, грн.;

Ід.о. - індекс інфляції за період з дати проведення оцінки майна до базового місяця розрахунку орендної плати;

Ім. - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

7.3. У разі оренди **нерухомого майна** (будівель, споруд, приміщень) **загальною площею не більше 100 кв.м.**, розмір місячної орендної плати розраховується за формулою :

$$O_{\text{пл. місячна}} = C_{\text{кв.м.}} * P_{\text{прим.}} * K_{\text{ц.викор.}} * K_{\text{якості}} * I_{\text{п.р}} * I_{\text{м.}};$$

де $O_{\text{пл. місячна}}$ - розмір місячної орендної плати за перший місяць оренди, грн.;

$C_{\text{кв.м.}}$ - місячна ставка орендної плати за оренду 1 кв.м. загальної площі (встановлюється згідно з таблицею 3, яка є додатком до даної Методики);

$P_{\text{прим.}}$ - загальна площа орендованого об'єкта (для приміщень - з урахуванням збільшення на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну, який розраховується згідно з розділом 11 цієї Методики), кв.м.;

$K_{\text{ц.викор.}}$ - коефіцієнт цільового використання, який враховує цільове використання об'єкту оренди (встановлюється відповідно до договору згідно з таблицею 2, яка є додатком до даної Методики);

$K_{\text{якості}}$ - коефіцієнт якості, який враховує благоустрій та рівень інженерного обладнання об'єктів оренди (встановлюється згідно з таблицею 4, яка є додатком до даної Методики). При наявності кількох підстав, коефіцієнт якості визначається методом множення відповідних коефіцієнтів;

$I_{\text{п.р.}}$ - індекс інфляції з початку року до дати укладення договору оренди або укладення додаткової угоди.;

$I_{\text{м.}}$ - індекс інфляції за перший місяць оренди.

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

У разі визначення орендаря на конкурентних засадах, розмір орендної плати згідно п.7.1. або 7.3. даної Методики є стартовим для проведення конкурсу.

7.4. У разі використання орендарем або суборендарем об'єкта оренди за кількома цільовими призначеннями для визначення орендної плати необхідно провести зонування об'єкта оренди (визначення площ для здійснення кожного з видів діяльності орендаря) з подальшим застосуванням для кожної зони відповідних орендних ставок і обов'язковим фіксуванням площ зон у розрахунку орендної плати.

8. Орендна плата у разі передачі в оренду окремого індивідуально визначеного майна

8.1. Розмір річної орендної плати у разі оренди **окремого індивідуально визначеного майна** (крім нерухомого майна) встановлюється за згодою сторін, але не менш як **10 відсотків** (у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва – не менше 7%) вартості орендованого майна, визначеної шляхом проведення його оцінки.

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

$$O_{\text{пл. місячна}} = \text{-----} * I_{\text{д.о.}} * I_{\text{м.}};$$

12

де $O_{\text{пл. місячна}}$ - орендна плата за перший місяць оренди, грн.;

$O_{\text{пл}}$ - розмір річної орендної плати, грн.;

$I_{\text{д.о.}}$ - індекс інфляції з дати проведення незалежної оцінки до дати укладення договору оренди або перегляду розміру орендної плати;

$I_{\text{м.}}$ - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

8.3. Зазначене індивідуальне визначене майно передається в оренду за його балансовою вартістю, визначеною на день укладення договору оренди.

9. Орендна плата за розміщення обладнання стільникового, супутникового та інших видів зв'язку, об'єктів реклами та банкоматів, торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари

9.1. Орендна плата за розміщення на об'єктах нерухомого майна обладнання стільникового, супутникового та інших видів зв'язку встановлюється у розмірі 3000 гривень (одне місце) за перший місяць оренди, а за кожний наступний місяць орендна плата визначається з урахуванням індексу інфляції за поточний місяць.

9.2. Плата за розміщення на об'єктах нерухомого майна рекламних засобів (спеціальних конструкцій) за перший місяць встановлюється в розмірі не менше 30 грн. за 1 кв. м площі конструкції. За кожний наступний місяць плата визначається з урахуванням індексу інфляції за поточний місяць. Договори на розміщення рекламних засобів (спеціальних конструкцій) укладаються без проведення конкурсу (вивчення попиту).

9.3. Орендна плата за розміщення на об'єктах нерухомого майна банкоматів встановлюється у розмірі не менше 500 гривень (одне місце) за перший місяць оренди, а за кожний наступний місяць орендна плата визначається з урахуванням індексу інфляції за поточний місяць.

9.4. Орендна плата за розміщення на площах об'єктів нерухомості торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари, встановлюється не менше 150 гривень (одне місце) за перший місяць оренди, а за кожний наступний місяць орендна плата визначається з урахуванням індексу інфляції за поточний місяць.

10. Порядок розрахунку розміру добової та погодинної орендної плати

10.1. У разі, коли об'єкт оренди використовується орендарем неповний місяць або неповний робочий день, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

10.2. Розмір добової орендної плати розраховується за формулою:

$$O_{\text{добова}} = O_{\text{пл. місячна}} : K_{\text{д.}},$$

де $O_{\text{добова}}$ — добова орендна плата, грн.;

$O_{\text{пл. місячна}}$ — місячна орендна плата, розрахована з цією Методикою, грн.;

$K_{\text{д.}}$ — кількість діб роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом місяця відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

Розмір місячної орендної плати за неповний місяць оренди розраховується шляхом множення добової орендної плати на кількість робочих днів орендаря в місяць в орендованому приміщенні.

10.3. Розмір погодинної орендної плати розраховується по формулі:

$$O_{\text{погодинна}} = O_{\text{добова}} : K_{\text{г.}},$$

де $O_{\text{погодинна}}$ — погодинна орендна плата в грн.;

$O_{\text{добова}}$ — добова орендна плата, розрахована з цією Методикою, грн.;

K_r – кількість годин роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом доби відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

Розмір місячної орендної плати за неповний місяць оренди та неповний робочий день оренди розраховується шляхом множення погодинної орендної плати на кількість робочих годин орендаря на добу та на кількість робочих днів перебування орендаря в місяць в орендованому приміщенні.

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

11. Визначення загальної площі приміщень, що передаються в оренду

11.1 Якщо орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), то загальною площею приміщень, що передаються в оренду, вважається площа виробничо-складського, адміністративного призначення, яку фактично займає орендар, збільшена на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну.

$$P_{\text{прим.}} = P_{\text{кімн.}} * K_{\text{пер.}}$$

де $P_{\text{прим.}}$ - загальна площа приміщень, що здається в оренду, кв. м;

$P_{\text{кімн.}}$ - площа виробничих або адміністративних кімнат, що передаються в оренду, кв.м;

$K_{\text{пер.}}$ - коефіцієнт перерахунку корисної площі будівлі в загальну, який розраховується шляхом ділення загальної площі всієї будівлі (споруди) на корисну площу будівлі (без врахування площі вестибулів, фойє, східців, коридорів, санітарних кімнат, ліфтових площадок, підвальних приміщень, якщо вони не використовуються орендарем, тощо).

12. Розрахунок розміру орендної плати за суборенду нерухомого та іншого індивідуально-визначеного майна

12.1. Розмір плати за суборенду нерухомого майна та іншого окремого індивідуально-визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна.

12.2. 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.

12.3. У разі суборенди приміщення в 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 орендоване ним майно.

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

12.5. 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.

12.6. Контроль за визначенням розміру плати за суборенду та перерахуванням її (в частині, що перевищує суму орендної плати за майно, яке передається в суборенду) до бюджету покладається на фінансово-бухгалтерський відділ сільської ради.

13. Оплата комунальних послуг, утримання і страхування об'єкту оренди

13.1. Орендар самостійно та своєчасно проводить оплату комунальних послуг відповідним підприємствам-постачальникам таких послуг, або відшкодовує орендодавцю витрати на оплату комунальних послуг, що визначається договором оренди, за окремими рахунками.

13.2. Рахунки орендодавця повинні містити: вид послуги, тариф, обсяг в натуральному вигляді (кількість), одиниці виміру. Вартість таких послуг не входить до складу орендної плати.

13.3. З метою забезпечення правильності застосування діючих тарифів за комунальні послуги у відповідності до нормативних актів, орендодавець зобов'язаний повідомляти підприємства-постачальники комунальних послуг про наявність орендарів та їх організаційно-правову форму господарювання.

13.4. Витрати на утримання нерухомого майна, переданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям та установам, і прибудинкової території та оплата комунальних послуг та енергоносіїв орендарями, здійснюється таким чином:

- при наявності у орендаря засобів обліку електроенергії, води, теплової енергії та газу за фактичними показаннями засобів обліку;
- при наявності загальнобудинкового засобу обліку електроенергії (в неподільній частині) залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів;
- за послуги опалення пропорційно займаній ними загальної опалювальної площі;
- при наявності загальнобудинкового засобу обліку води (в неподільній частині) в разі однієї категорії споживачів – орендодавця та орендарів, пропорційно кількості працюючих; у випадку наявності різних категорій споживачів при відшкодуванні орендарями витрат на оплату послуг водопостачання та водовідведення (при наявності чи відсутності загальнобудинкового засобу обліку води) відповідно норм витрат води споживачами, затверджених рішеннями виконавчих комітетів органів місцевого самоврядування та кількості працюючих.

13.5. Орендар зобов'язаний у строк, визначений договором оренди, застрахувати орендоване майно на користь орендодавця. Вартість страхування не входить до складу орендної плати.

14. Порядок встановлення зменшеного розміру орендної плати орендарям

14.1 Зменшений розмір орендної плати може встановлюватись:

- за рекомендаціями постійної комісії сільської ради з питань бюджету, фінансів та соціально-економічного розвитку - бюджетним установам, організаціям, які фінансуються з бюджетів всіх рівнів;
- на підставі обґрунтованого звернення орендаря рішенням сільської ради за поданням постійної комісії з питань бюджету, фінансів та соціально-економічного розвитку - іншим юридичним особам та фізичним особам-підприємцям.

14.2. Зменшений розмір орендної плати встановлюється шляхом зменшення орендної ставки у відсотках до вартості орендованого майна або зменшення орендної ставки за один квадратний метр орендованих площ (в залежності від порядку розрахунку орендної плати).

14.3. Зменшений розмір орендної плати встановлюється терміном до одного року з дати звернення орендаря до орендодавця після укладення договору оренди.

14.4. Орендар, який бажає отримати зменшений розмір орендної плати, на протязі місяця з дати укладення договору оренди подає орендодавцю заяву з пропозиціями про розмір та термін надання зменшеного розміру орендної плати. В заяві наводиться обґрунтування неможливості сплачувати орендну плату в повному обсязі.

14.5. Разом з заявою орендар подає такі документи і матеріали:

- копію укладеного договору оренди з додатками;

- пропозиції щодо зменшення розміру орендної плати із зазначенням терміну, на який бажано його одержати;
- копії установчих документів.

В окремих випадках на вимогу орендодавця орендар подає інші фінансові і статистичні документи.

14.6. У випадку, якщо комплект документів подано Орендарем без додержання вимог, викладених у пункті 14.5 цього Порядку, орендодавець зобов'язаний у тижневий термін з дня його отримання повідомити заявника про необхідність подання додаткових матеріалів у встановлений орендодавцем термін.

У тижневий термін з дня одержання всіх документів і матеріалів постійна комісія сільської ради з питань з питань бюджету, фінансів та соціально-економічного розвитку (надалі комісія) розглядає подані документи і приймає рішення про надання зменшеного розміру орендної плати орендарю.

Сільський голова після отримання рекомендацій постійної комісії укладає з орендарем додаткову угоду, яка є невід'ємною частиною основного договору оренди, в якій зазначається зменшений розмір орендної плати, термін його надання. У разі відмови постійної комісії сільської ради сільський голова письмово повідомляє про це орендаря.

14.7. При встановленні зменшеного розміру орендної плати орендар не має права передавати майно в суборенду.

15. Порядок розподілу та використання орендної плати.

15.1 Орендна плата, розрахована згідно з цією Методикою, перераховується до сільського бюджету.

Орендні ставки (C_{op})

Цільове використання	Орендна ставка, (відсотків від вартості об'єкта)
Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств:	
Торгівлі	25
Електроенергетики	15
Лісового господарства, поліграфічних послуг, автотранспортних послуг	10
Освіти, науки та охорони здоров'я, фармацевтичної галузі, готельно-туристичних послуг, професійно-технічного навчання, спортивно-оздоровчих послуг, проектно-технічних послуг, будівельної галузі, інформаційних послуг, консалтингових послуг	10
Інші об'єкти	10

**Орендні ставки ($C_{оп}$)
та коефіцієнт цільового використання ($K_{ц.викор}$)
об'єктів нерухомого майна, що передаються в оренду**

№ п/п	Використання орендарем об'єктів нерухомого майна за цільовим призначенням для:	Орендна ставка ($C_{оп}$) (відсотків до вартості майна)	Коефіцієнт цільового використання ($K_{ц.викор}$)
1	2	3	4
1.	Бізнес		
	Розважальний: заклади шоу-бізнесу, нічні клуби, тощо <u>Комп'юторні клуби</u> Концертний, рекламний. Дискотеки.	100% 50% 35% 35%	17,0 8,5 6,0 6,9
2.	Банки та їх відділення. Пункти обміну іноземної валюти.	35%	6,0
3.	Заклади торгівлі:		
	Супермаркети, підприємства оптової торгівлі.	20%	3,4
	Продовольчими товарами, в асортиментному переліку яких є товари підакцизної групи. Товарами непродовольчої групи. Відео та аудіо продукцією, компакт-дисками.	18%	3,0
	Товарами продовольчої групи, якщо в асортиментному переліку відсутні товари підакцизної групи (крім закладів торгівлі плодоовочевою продукцією).	15%	2,6
	Магазини книжкової торгівлі. Торгівля шкільно-письмовими товарами (в частині площ, які використовуються з цією метою). Торгівля періодичними виданнями.	12%	2,0
	Фірмові магазини вітчизняних промислових підприємств (крім товарів підакцизної групи).	8%	1,4
	Плодоовочевою продукцією (в частині площ, які використовуються з цією метою).	6%	1,0
4.	Підприємства громадського харчування		

	Ресторани	35%	6,0
	Бари, кафе, закусочні, буфети, кафетерії, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи.	30%	5,0
	Їдальні, дитячі кафе, буфети, кафе-морозиво (без реалізації горілчаних виробів).	8%	1,4
5.	Охорона здоров'я		
	Заклади охорони здоров'я (не бюджетні) та особи, які здійснюють підприємницьку діяльність у галузі охорони здоров'я.	18%	3,0
	Аптеки та аптечні пункти, які реалізують готові ліки, магазини "Оптика".	10%	1,7
	Розміщення торгівельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	20%	3,4
	Підприємства по виготовленню та реалізації медичного обладнання.	7%	1,2
	Аптеки, які самостійно виготовляють ліки.	4%	0,7
	Аптечні заклади комунального підприємства „Ліки України” Чернігівської обласної ради	2%	0,35
6.	Виробництво		
	Підприємства по виготовленню , ремонту та реалізації ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї.	30%	5,0
	Підприємства поліграфії.	10%	1,7
	Виробничі підприємства, будівлі виробничого призначення, цехи, майстерні, експлуатаційні дільниці, транспортні підприємства, будівельні і ремонтні організації.	6%	1,0
	Розміщення транспортних підприємств	18%	3,0
	Підприємства, що провадять діяльність, пов'язану з сільським господарством.	5%	0,9
7.	Послуги		
	Біржі, брокерські, маклерські, букмекерські контори та офіси дилерів, реелтерські, консалтингові та офіси страхових компаній і підприємств. Ломбарди.	30%	5,0
	Офіси дилерів, консалтингові компанії	30%	5,0

	Офіси страхових компаній	30%	5,0
	Біржі, що мають статус неприбуткових організацій	18%	3,0
	Приватні юридичні консультації та нотаріальні контори, організації по наданню аудиторських послуг, суб'єкти оціночної діяльності.	20%	3,4
	Організації, що займаються туристичною діяльністю.	22%	3,8
	Підприємства автосервісу по обслуговуванню автомобілів	20%	3,4
	Підприємства газопостачання. Станції кабельного телебачення. Ксерокопіювання. Інформаційно-комп'ютерні послуги Комп'ютерні клуби та Інтернет-кафе	15%	2,6
	Комерційні спортивні оздоровчі комплекси та зали.	17%	2,9
	Підприємства побутового обслуговування населення (крім підприємств автосервісу). Підприємства по наданню послуг у житлово-експлуатаційній сфері та ритуальних послуг. Підприємства телефонного зв'язку. Підприємства поштового зв'язку. Недержавні проектні, топографо-геодезичні та проектно-вишукувальні, науково-дослідні підприємства.	6%	1,0
	Фотоательє	7%	1,2
8.	Адміністративні приміщення Розміщення політичних партій та їх осередків.	12%	2,0
	Органи управління підприємств, установ колективної та приватної форми власності (офісні приміщення)	18%	3,0
9.	Приміщення, що надані в оренду під склади та гаражі.	10%	1,7
10.	Комунальні підприємства обласної та районної ради для оренди приміщень за будь яким цільовим використанням(крім аптечних закладів КП „Ліки України”)	4%	0,7

11.	Виставкова діяльність.	10%	1,7
12.	Бюджетні установи, крім установ комунальної власності області та району, для всіх орендованих приміщень.	3%	0,5
13	Заклади (Суб'єкти) культури, освіти, науки, оздоровчі заклади для дітей та молоді, санаторно-курортні заклади для дітей	5%	0,9
14	Розміщення благодійних, громадських, релігійних організацій та фондів.		
	Не більше 50 кв. метрів Понад 50 кв. метрів	3% 7%	0,5 1,2
15	Установи, які безпосередньо організують дозвілля дітей та юнацтва у позаурочний час, спортивні заклади для дітей та юнацтва. Виставкова діяльність (без продажу) та виставки народних майстрів, художників, скульпторів. Майстерні художників, скульпторів, народних майстрів, члени інших творчих спілок. Творчі спілки та творчі майстерні	3%	0,5
	Заклади охорони здоров'я та соціальної допомоги (з частковим самофінансуванням). Заклади (суб'єкти) культури, освіти, науки (бюджетні), якщо одержувані прибутки спрямовуються на їх розвиток. Заклади охорони здоров'я та соціальної допомоги (з частковим самофінансуванням). Державні проектні, топографо-геодезичні та проектно-вишукувальні, науково-дослідні установи. Підприємства торгівлі, магазини, відділи, визначені виконками органів місцевого самоврядування для обслуговування пільгових категорій громадян (учасників Великої Вітчизняної війни, учасників ліквідації наслідків аварії на Чорнобильській АЕС, хворих на цукровий діабет, багатодітних сімей тощо - в частині площ, які використовуються з цією метою). Спеціалізовані магазини дитячого харчування, молочні кухні.		
14.	Інші заклади і підприємства, які не увійшли до цього переліку.	15%	2,6

Примітки:

Орендні ставки для вітчизняних юридичних і фізичних осіб – суб'єктів малого підприємництва, які здійснюють виробничу діяльність на орендованих виробничих площах, застосовуються з коефіцієнтом 0,7 (крім офісів). При цьому, орендар щокварталу, протягом

15 днів після подання квартального звіту до органів статистики, підтверджує перед Орендодавцем свою належність до суб'єктів малого підприємництва. Якщо орендар втратив ознаки суб'єкта малого підприємництва, коефіцієнт 0,7 не застосовується .

Таблиця 3

Місячна ставка (С кв.м.)орендної плати за оренду 1 кв.м. загальної площі об'єктів нерухомості, в с. Іванівка

Ставка орендної плати, грн. (для некомерційної діяльності)	Ставка орендної плати, грн. (для комерційної діяльності)
1,5	1,5

Таблиця 4

Коефіцієнт якості (К якості)

який враховує благоустрій та рівень інженерного обладнання об'єкта оренди

№	Показник	Підстава застосування
1.	1,35	за об'єкти нерухомості, що мають окремий вхід
2.	1,2	за приміщення, що знаходяться на першому поверсі
3.	1,0	за приміщення, що знаходяться на другому поверсі
4.	0,9	за приміщення, що знаходяться на третьому поверсі *
5.	0,8	за приміщення, що знаходяться на знаходяться на четвертому поверсі і вище (в тому числі на горищі) *
6.	0,9	за напівпідвальні приміщення (цокольний поверх)
7.	0,7	за підвальні приміщення, що мають окремий вхід з вулиці
8.	0,5	за підвальні приміщення, що мають окремий вхід з двору або під'їзду
9.	0,9	за приміщення, які не мають водозабезпечення
10.	0,9	за приміщення, які не мають санітарно-технічного забезпечення
11.	0,8	за приміщення, які не мають тепло забезпечення

Сільський голова

Л.М.Юрченко