****

**УКРАЇНА ПРОЕКТ**

## КАМІНЬ - КАШИРСЬКА РАЙОННА РАДА

## ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 року | Камінь - Каширський | №\_\_\_\_\_ |

Про внесення змін до рішення районної ради

від 29.07.2011 р. № 10/5 „Про окремі питання

управління майном спільної власності

територіальних громад міста і сіл району»

зі змінами

Відповідно до п.п. 19, 20 частини 1 ст. 43, п.п. 4, 5 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 2, ст. 5, п.2 ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», враховуючи рішення постійної комісії районної ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку території, районна рада  **ВИРІШИЛА:**

1.  Затвердити Методику розрахунку і порядку використання орендної плати за користування майном спільної власності територіальних громад міста і сіл району  (додається).

2. Пункт 5.2.3. Положення про оренду нерухомого майна спільної власності територіальних громад міста і сіл району, затвердженого рішенням районної ради від 29.07.2011 року, викласти в такій редакції:

“Договір оренди укладається між Орендодавцем і Орендарем в письмовій формі та подається на затвердження голові районної ради за попереднім погодженням з відповідними структурними підрозділами Камінь-Каширської райдержадміністрації. Типова форма договору оренди затверджується районною радою”.

3.  Визнати таким, що втратив чинність пункт 1.7 рішення районної ради від 29.07.2011 № 10/5  «Про окремі питання управління майном спільної власності територіальних громад міста і сіл району».

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію районної ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку території.

Голова ради                                                                                   В.І.СУС

Нікітчук 2-30-68

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішенням районної ради від \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

**Методика**

**розрахунку і порядку використання орендної плати за користування**

**майном спільної власності територіальних громад міста і сіл району**

1. Методику розрахунку орендної плати за користування майном спільної власності територіальних громад міста і сіл 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.
2. Методика визначає механізм розрахунку та використання орендної плати за користування майном спільної власності територіальних громад міста і сіл району (далі - комунальне майно).

Орендна плата є платежем, який вносить орендар незалежно від наслідків своєї господарської чи іншої діяльності.

3. Передача в оренду майна спільної власності територіальних громад міста і сіл району здійснюється відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та в порядку, визначеному Положенням про оренду нерухомого майна спільної власності територіальних громад міста і сіл району.

4. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем. Якщо майно орендується бюджетними організаціями, орендна плата вноситься за рахунок коштів, передбачених кошторисами на їх утримання.

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.

5. До плати за оренду індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов’язуються надавати орендарю комунальне підприємство, установа, організація, на балансі яких перебуває це майно.

6. Укладенню договору оренди передує 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.

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 три роки тому.

Незалежна оцінка вартості об’єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами. Результати незалежної оцінки об’єкта оренди для укладання договору оренди є чинними протягом шести місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

Замовником проведення незалежної оцінки нерухомого майна виступає орендодавець (балансоутримувач). Послуги за проведення незалежної оцінки та рецензування звіту про оцінку вартості об’єкта оренди  оплачує орендар після укладання договору у місячний термін. Затрати, понесені орендарем за здійснення експертної оцінки та рецензування, орендодавцем (балансоутримувачем) не відшкодовуються.

7. 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, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

У разі коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру річної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - погодинна орендна плата.

Розрахунок добової орендної плати проводиться шляхом ділення річної орендної плати на кількість робочих днів в поточному році при сорокагодинному робочому тижні.

Розрахунок погодинної орендної плати проводиться шляхом ділення річної орендної плати на фонд робочого часу в поточному році при сорокагодинному робочому тижні.

8. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси підприємств, установ, організацій спільної власності територіальних громад міста і сіл району визначається за формулою:

*Опл = (Воз + Внм) х Сор.ц,*

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 підприємств, установ, організацій спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, визначена згідно з додатком 1.

9. 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.

10. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 11 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

*Опл = Вп х Сор,*

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

*Сор* - орендна ставка, визначена згідно з додатком 2.

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

,



де Вп - вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.;

Вб - вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Пп - площа орендованого приміщення, кв. м;

Пб - загальна площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв. м.

11. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного бюджету, 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 в рік.

13. Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям, і прибудинкової території, розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині - пропорційно розміру займаної підприємствами, організаціями площі.

14. 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:

,



де *Опл* - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, 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.

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.

До орендної плати не включаються і сплачуються окремо витрати на утримання орендованого майна, включаючи експлуатаційні витрати, а також вартість інших послуг (тепловодопостачання, каналізація, енергопостачання тощо), які згідно з договором оренди, надаються балансоутримувачем.

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

16. Орендна плата за цією Методикою розраховується без врахування непрямих платежів – податку на додану вартість. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.

17. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

18. Платіжні документи на перерахування до бюджету, орендодавцеві або балансоутримувачу орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

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

20. Орендна плата:

За оренду нерухомого майна - 100 відсотків підприємству, установі організації, на балансі яких перебуває це майно, які використовуються на утримання та відновлення цього майна.

За оренду цілісних майнових комплексів та за нерухоме майно, що не перебуває на балансі підприємств, установ або організацій спільної власності територіальних громад міста і сіл району - 100 відсотків до районного бюджету.

За індивідуально визначене майно (крім нерухомого майна) - 100 відсотків комунальному підприємству, організації, на балансі яких перебуває це майно.

За індивідуально визначене майно (крім нерухомого майна) зараховується 100 відсотків підприємству, установі, організації, на балансі яких перебуває це майно.

21. Кошти, отримані від оренди комунального майна використовуються балансоутримувачами майна для належного утримання, облаштування та ремонту майна.

22. 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 тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем або балансоутримувачем і перераховується орендарем до обласного 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.

23. Страхування орендованого майна здійснюється орендарем протягом місяця після укладення договору оренди на весь термін дії договору. Орендар сплачує штрафні санкції у розмірі 10% від оцінки нерухомого майна у разі не укладання страхового договору.

24. Контроль за своєчасним здійсненням платежів за оренду майна спільної власності територіальних громад міста та сіл району покладається на балансоутримувача.

Додаток 1

ОРЕНДНІ СТАВКИ   
за використання цілісних майнових комплексів   
комунальних підприємств

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

Додаток 2

ОРЕНДНІ СТАВКИ   
за використання нерухомого комунального майна

|  |  |
| --- | --- |
| Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням | Орендна ставка, відсотків |
| 1. Розміщення: | 45 |
| пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти |
| фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, рієлторських контор (агентств нерухомості), банкоматів |
| ресторанів з нічним режимом роботи |
| торговельних об’єктів з продажу автомобілів |
| торговельних об’єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї |
| операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв’язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до мережі Інтернет |
| 2. Розміщення: | 35 |
| виробників реклами |
| салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів |
| зовнішньої реклами на будівлях і спорудах |
| організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності |
| ресторанів |
| приватних закладів охорони здоров’я та суб’єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики |
| суб’єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування |
| суб’єктів господарювання, що надають послуги, пов’язані з переказом грошей |
| 3. Розміщення: | 33 |
| редакцій засобів масової інформації: |
| - рекламного та еротичного характеру |
| - тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства |
| - тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації |
| - тих, що засновані за участю суб’єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення |
| 4. Розміщення: | 30 |
| суб’єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів |
| суб’єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об’єктів нерухомості |
| клірингових установ |
| майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів |
| майстерень з ремонту ювелірних виробів |
| кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи |
| розміщення торговельних об’єктів з продажу окулярів, лінз, скелець |
| 5. Розміщення: | 25 |
| крамниць-складів, магазинів-складів |
| турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків |
| торговельних об’єктів з продажу: |
| - непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів |
| - промислових товарів, що були у використанні |
| - автотоварів |
| - відео- та аудіопродукції |
| офісних приміщень |
| суб’єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур’єрська служба) |
| суб’єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи |
| транспортних підприємств з: |
| - перевезення пасажирів |
| - перевезення вантажів |
| аптек |
| торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари |
| 6. Розміщення: | 22 |
| торговельних об’єктів з продажу ортопедичних виробів |
| ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів |
| 7. Розміщення: | 20 |
| фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту |
| бірж |
| суб’єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль |
| складів |
| суб’єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів |
| суб’єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин, ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини, ветеринарних аптек |
| стоянок для автомобілів |
| комп’ютерних клубів та інтернет-кафе |
| рибних господарств |
| приватних навчальних закладів |
| шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів |
| торговельних об’єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами |
| видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами |
| проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі |
| 8. Розміщення: | 15 |
| кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи |
| торговельних об’єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи |
| 9. Розміщення: | 12 |
| об’єктів поштового зв’язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв’язку |
| торговельних об’єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції |
| санаторно-курортних закладів для дітей та молоді |
| торговельних об’єктів з продажу книг, газет і журналів |
| суб’єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення |
| суб’єктів господарювання, що надають ритуальні послуги |
| 10. Розміщення: | 10 |
| видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції |
| 11. Розміщення: | 8 |
| їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах |
| громадських вбиралень |
| камер схову |
| органів місцевого самоврядування та їх добровільних об’єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом) |
| 12. Розміщення: | 5 |
| організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами |
| бібліотек, архівів, музеїв |
| закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів |
| державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів |
| розміщення творчих спілок, громадських, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності |
| 13. Розміщення: | 3 |
| закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді |
| 14. Інше використання нерухомого майна | 20 |