

МЕТОДИКА
розрахунку та порядок використання плати за оренду майна
комунальної власності селищної ради

1. Методику і порядок розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісних майнових комплексів та окремого індивідуально визначеного майна підприємств, установ комунальної власності селищної ради (далі - комунальної власності), їх структурних підрозділів.

2. Плата, яка справляється з орендаря будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею (орендної плати) і плати за користування земельною ділянкою. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем і орендарем.

Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

Якщо майно орендується бюджетними організаціями, орендна плата вноситься за рахунок коштів, передбачених кошторисами на їх утримання.

Орендна плата встановлюється:

для цілісних майнових комплексів на підставі орендних ставок за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786 (зі змінами та доповненнями);

на підставі орендних ставок, зональних та коефіцієнтів, враховуючих характеристику приміщень (додатки 1, 2);

на підставі експертної оцінки.

Орендна плата може встановлюватися на договірних засадах, але не нижче розміру базової ставки орендної плати, розрахованої згідно з цією Методикою. Пільги щодо орендної плати можуть надаватися орендодавцями за умов, встановлених селищною радою.

3. До плати за оренду нерухомого та іншого окремо індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю підприємства, комунальної власності, на балансі яких перебуває майно, та орендна плата за землю (компенсаційні платежі земельного податку).

4. Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності. Спочатку визначається розмір річної орендної плати. На її основі та індексів інфляції встановлюється розмір орендної плати за перший місяць оренди, який фіксується у договорі оренди. З урахуванням цього розміру та індексів інфляції розраховується розмір орендної плати на наступні місяці оренди.

Якщо на момент укладення договору оренди індекс інфляції за перший місяць оренди невідомий, то в цьому випадку визначається і вказується у договорі оренди орендна плата за базовий місяць оренди. Базовим місяцем оренди вважається останній місяць оренди, за який Державним комітетом статистики України визначено індекс інфляції.

Коли термін оренди менший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова і на її основі - погодинна орендна плата.

5. Річна орендна плата за користування цілісним майновим комплексом підприємства, його структурним підрозділом не може перевищувати десяти відсотків вартості орендованого майна. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси підприємств, установ комунальної власності визначається за формулою:

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

де:

Опл – розмір річної орендної плати, грн;

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

Сор.ц – орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів підприємств, установ комунальної власності, визначена згідно з орендними ставками за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786 (зі змінами та доповненнями).

Оцінка майна при передачі в оренду цілісних майнових комплексів підприємств і установ, їх структурних підрозділів здійснюється відповідно до Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 2 січня 2003 р. № 3).

6. Розмір місячної орендної плати, визначеної за базовими ставками, за перший місяць після укладення договору оренди чи перегляду розміру орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Ор.пл.} = \text{Б. ст.} \times (\text{К}_1 \times \text{К}_2 \times \text{К}_3 \times \text{К}_4) \times \text{S}$$

де:

Б. ст. – базова ставка орендної плати згідно з додатком 1;

К₁, К₂, К₃ – коефіцієнти, враховуючі характеристику приміщень (додаток 2);

K_4 – коефіцієнт, враховуючий місцезнаходження об'єкта оренди. Для Компаніївського району $K_4 = 0,2$ згідно рішення Кіровоградської обласної ради №501 від 04.11.2005 «Про затвердження Методики розрахунку, пропорції розподілу та порядок використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ і міст області»;

S – площа, що надана в оренду.

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

8. Розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків первісної (відновної) вартості орендованого майна, а у разі коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва - не менш як 7 відсотків первісної (відновної) вартості орендованого майна. Орендодавець може здійснювати незалежну оцінку майна, що передається в оренду.

9. Орендодавець може здійснювати експертну оцінку майна, що передається в оренду. При здійсненні експертної оцінки вартості майна орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786. Розмір орендної плати за нерухоме майно комунальної власності у цьому випадку не може бути нижчим за розмір орендної плати, розрахований згідно з пунктом 6 цієї Методики.

10. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна селищною радою, її виконавчим апаратом, районною державною адміністрацією та їх структурними підрозділами становить 1 грн. за 1 кв. м. займаної площі.

11. Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, установам, 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, установами, організаціями загальної площі.

12. У разі прийняття законодавчих та нормативно-правових актів, що регулюють орендні відносини щодо комунального майна, орендна плата за користування майном комунальної власності розраховується згідно з вимогами цих актів.

13. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі. У договорі оренди цілісного майнового комплексу рекомендується встановлювати, що сплата орендних платежів має проводитися щокварталу у 5-денний термін від дати, встановленої для подання квартальних бухгалтерських звітів (балансів), а за IV квартал – у 10-денний термін від дати, встановленої для подання річного бухгалтерського звіту (балансу).

14. Суми орендної плати, надмірно перераховані орендодавцю або до бюджету, зараховуються у рахунок наступних платежів або повертаються платникові у 5-денний термін від одержання його письмової заяви.

15. Орендна плата сплачується :

за цілісні майнові комплекси підприємств, установ комунальної власності та їх структурних підрозділів – до селищного бюджету;

за нежитлові приміщення та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств, установ комунальної власності – підприємству, установі, на балансі яких перебуває це майно, та спрямовується на утримання майна у належному стані, розвиток виробництва, оновлення основних засобів, поповнення власних обігових коштів та інші цілі, передбачені чинним законодавством.

16. 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, але не нижче розміру базової ставки 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 в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду нерухомого майна.

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 і перераховується орендарем орендодавцеві – відповідному балансоутримувачу майна, що орендується, або до селищного бюджету, в разі суборенди майна цілісного майнового комплексу.

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 перерахування зазначеної різниці здійснюється орендодавцем.

17. Контроль надходження та використання орендної плати здійснюють орендодавці:

щодо цілісних майнових комплексів підприємств та установ і їх структурних підрозділів - орган, уповноважений селищною радою;

щодо нежитлових приміщень та іншого окремого індивідуально визначеного майна – підприємства і установи комунальної власності, на балансі яких знаходиться дане майно.