

Затверджено
рішенням Кіровоградської
обласної ради
від 27 липня 2012 року
№ 333

МЕТОДИКА
розрахунку, пропорції розподілу та порядок використання плати за
оренду майна спільної власності територіальних громад
сіл, селищ і міст області

1. Методику і порядок розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісного майнового комплексу підприємства, установи спільної власності територіальних громад сіл, селищ і міст області, їх структурних підрозділів та окремого індивідуально визначеного майна підприємств, установ спільної власності територіальних громад сіл, селищ і міст області (далі - спільної власності області).

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. Розрахунок (перерахунок) орендної плати за оренду, суборенду майна підлягає обов'язковому погодженню з орендодавцем.

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 та нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 10 цієї Методики) - на підставі відповідних орендних ставок за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств та орендних ставок за використання нерухомого державного майна, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786 (із змінами та доповненнями), та незалежної оцінки майна, яка проводиться з метою подальшого розрахунку орендної плати;

для індивідуально визначеного майна - на підставі балансової (залишкової) вартості майна;

за результатами конкурсу на право оренди майна спільної власності області.

Орендна плата може встановлюватися на договірних засадах, але не нижче розміру орендної плати, розрахованого згідно з цією Методикою.

Встановлення нижчого розміру орендної плати (надання пільги) за користування майна спільної власності області здійснюється за відповідним рішенням обласної ради.

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.

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

4. 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 місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

5. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси підприємств, установ спільної власності області визначається за формулою:

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

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.; Воз - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди; Внм - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди; Сор.ц - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів підприємств, установ спільної власності області, визначена згідно з відповідними орендними ставками за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786 (із змінами та доповненнями).

6. Розмір річної орендної плати за використання нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 10 цієї Методики) визначається за формулою:

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

де V_p - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки; C_{op} - орендна ставка, визначена згідно з відповідними орендними ставками за використання нерухомого державного майна, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786 (із змінами та доповненнями).

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:

$$V_p = V_b : P_b \times P_p,$$

де V_p - вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди); V_b - вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки; P_p - площа орендованого приміщення; P_b - площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем).

7. Перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:

$$\text{Опл.міс} = \frac{\text{Опл}}{12} \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім},$$

де Опл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою; Ід.о. - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної 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 першого числа першого місяця оренди.

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 балансової (залишкової) вартості орендованого майна, а у разі коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва - не менш як 7 відсотків балансової (залишкової) вартості орендованого майна. При цьому, у разі здійснення незалежної оцінки окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна), що передається в оренду, балансова (залишкова) вартість дорівнює ринковій вартості.

9. На період проведення за кошти орендаря, при згоді орендодавця, капітального ремонту, реконструкції або реставрації орендованого майна, що унеможлиблює використання даного майна за його цільовим призначенням, розмір орендної плати коригується на коефіцієнт 0,1 при умові, що фінансові витрати орендаря на здійснення ремонтно-будівельних робіт, не компенсуються йому за рахунок орендної плати.

Для орендарів – вітчизняних юридичних і фізичних осіб, що є суб'єктами малого підприємництва, які провадять виробничу діяльність (надання послуг) безпосередньо на орендованих площах (крім офісів), орендна плата коригується на коефіцієнт 0,7.

10. Розмір орендної плати за оренду нерухомого майна для розміщення: Кіровоградської обласної ради, Кіровоградської обласної державної адміністрації та їх структурних підрозділів (органів) становить 1 грн. за 1 кв. м загальної площі орендованих приміщень у рік;

бюджетних організацій (крім вищезазначених у даному пункті Методики), соціальних аптек та соціальних магазинів - 1 грн. за 1 кв. м загальної площі орендованих приміщень у місяць;

комунальних підприємств спільної власності області - 2 грн. за 1 кв. м загальної площі орендованих приміщень у місяць.

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

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 спільної власності територіальних громад сіл, селищ і міст області розраховується згідно з вимогами цих актів.

13. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

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 спрямовується:

за цілісні майнові комплекси підприємств, установ спільної власності області та їх структурних підрозділів – до обласного бюджету;

за нерухоме та окреме індивідуально визначене майно – відповідному підприємству, установі, організації, на балансі яких перебуває це майно (балансоутримувачу).

Орендна плата, що надходить до балансоутримувачів, використовується на утримання майна у належному стані, розвиток виробництва, оновлення основних засобів, поповнення власних обігових коштів та інші цілі, передбачені чинним законодавством, згідно з фінансовими планами та кошторисами, затвердженими в установленому порядку.

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, 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 суборенду та тією її частиною, що отримує орендар, перераховується суборендарем до обласного бюджету.

Контроль за перерахуванням зазначеної різниці здійснюється орендодавцем.

17. Контроль за надходженням та використанням орендної плати здійснюють орендодавці:

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

щодо нежитлових приміщень та іншого окремого індивідуально визначеного майна – орган, уповноважений обласною радою, підприємства, установи і організації спільної власності області, на балансі яких знаходиться дане майно.
