**У к р а ї н а**

**Лозівська сільська рада**

**Хмільницького району, Вінницької області**

#  **Р І Ш Е Н Н Я № 65**

27 сесія 6 скликання

31.05.2019 року

#### «Про методику розрахунку та порядок використання

#### плати за оренду майна,що знаходиться в комунальній

#### власності Лозівської сільської ради»

Відповідно до пунктів 19, 20 частини 1 статті 43, частин 4 та 5 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», постанови Кабінету МіністрівУкраїни від 04 жовтня 1995 року № 786 «Про Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна» зі змінами сільська рада ВИРІШИЛА:

1.Затвердити Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно спільної власності Лозівської сільської ради (додається).

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійні комісії сільської ради .

 Голова сільської ради А.В.Мазур

 Додаток

 до рішення 27 сесії Лозівської сільської

 ради 7 скликання від 31.05.2019 року

**МЕТОДИКА**

**розрахунку орендної плати за комунальне майно спільної власності**

**територіальної громади Лозівської сільської ради та пропорції її розподілу**

1. Методика розрахунку і порядок використання орендної плати є одним із нормативно-методичних документів, що регламентують процес оренди майна спільної власності Лозівської сільської ради.

Методику розроблено з метою створення єдиного механізму розрахунку і порядку використання плати за передане в оренду, оперативне управління або повне господарське відання спільне комунальне майно територіальної громади Лозівської сільської ради.

2. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем на основі даної методики. При визначенні орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами конкурсу.

3. До орендної плати не включаються експлуатаційні витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод про відшкодування витрат балансоутримувача на утримування орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг, надає орендодавець. Такі суми сплачуються орендарем окремо, пропорційно розміру займаної загальної площі. Крім пропорційно займаної загальної площі, договір може передбачати й інші критерії розподілу та оплати споживчих послуг, один з яких обирається за взаємною згодою сторін. а саме: пропорційно кількості користувачів, за кількістю джерел електрообладнання тощо.

4. За цією методикою розраховується плата за оренду цілісного майнового комплексу, нерухомого майна (будівлі, споруди, нежилі приміщення), іншого окремого індивідуально визначеного майна. Розрахунок складається з таких етапів:

- розрахунок вартості орендованого майна;

- визначення базової річної орендної плати;

- визначення орендної плати за перший місяць 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, при цьому за основу приймається розмір річної орендної ставки.

За базу для розрахунку орендної плати приймається вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки. Незалежна оцінка вартості об’єктів оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами.

5. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються з державного бюджету, державними та комунальними закладами охорони здоров’я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, 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, також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування становить 1 гривню, а у ПАТ «УКРТЕЛЕКОМ» розмір річної плати утримується згідно договору. 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 та еротичного характеру;

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

- в 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.

6. Розмір річної орендної плати за оренду цілісних майнових комплексів підприємств визначається за формулою:

 (Воз + Внм) х Сор.ц

Опл.ц =-----------------------------;

 100

де Опл.ц – розмір річної орендної плати, грн.;

Воз – вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об’єкта оренди, грн.;

Сор.ц – орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів об’єктів спільної власності Лозівської сільської ради визначена згідно з додатком № 1 до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженого постановою КМУ від 4 жовтня 1995 № 786 зі змінами.

У разі визначення орендаря на конкурсних засадах умовами конкурсу може бути передбачено збільшення розміру орендної плати в залежності від привабливості об’єкта.

7. Річна плата за оренду окремого індивідуально визначено майна (крім нерухомого) встановлюється експертним шляхом в розмірі 15 відсотків від вартості орендованого майна.

8. Уразі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 5 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

Вп х Сор

Опл = ---------------;

 100

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

Сор – орендна ставка, визначена згідно з додатком № 2 Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженого постановою КМУ від 4 жовтня 1995 № 786 зі змінами;

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

*Вп = Вб : Пб х Пп,*

*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 експертним шляхом, грн.;*

*Пп – площа орендованого приміщення, кв.м;*

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

*Якщо орендоване нежиле приміщення є частиною будівлі (споруди), то загальною площею приміщень, що передаються в оренду, вважається площа виробничих або адміністративних кімнат, яку фактично займає орендар, збільшена на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну:*

 *Пприм. = Пкім х Кпер.,*

*де Пприм. – загальна площа приміщень, що здається в оренду, кв.м;*

*Пкім. – площа виробничих або адміністративних кімнат, що передаються в оренду , кв.м;*

*Кпер. – коефіцієнт перерахунку корисної площі будівлі в загальну, який розраховується шляхом ділення загальної площі всієї будівлі (споруди) на корисну площу будівлі (з урахуванням площі вестибюлів, фойє, східців, коридорів, санітарних кімнат, ліфтових площадок тощо).*

*Якщо орендар використовує частину приміщення коридору, вестибюлю, холу тощо, то коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну не застосовується.*

*У разі, якщо частина будівлі (споруди), що передається в оренду, має окремий вихід і орендар не користується іншими приміщеннями у будинку, загальною площею оренди є площа, яку фактично використовує орендар.*

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

Опл. міс. = Опл/12 х Iд.о. х Ім,

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.

 10. 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.

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

12. Терміни внесення орендної плати визначаються умовами договору оренди.

13. У разі несвоєчасного внесення орендної плати нараховується пеня, розмір якої визначається договором оренди відповідно до чинного законодавства.

14. Зайво перераховані суми орендної плати зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові.

15. Орендна плата, розрахована згідно з цією методикою, перераховується за оренду цілісних майнових комплексів об’єктів та іншого майна комунальної власності – 100% до загального фонду (рахунок 33216850002640) місцевого бюджету.

Секретар сільської ради Т.П.Лукашук