



УКРАЇНА
Красноармійська міська рада
РІШЕННЯ

27.06.2012 № 6/19-5
м. Красноармійськ

Про затвердження Методики розрахунку і порядку використання сплати за оренду майна, яке знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Красноармійська

З метою підвищення ефективності використання майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Красноармійська, відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», постанови Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 №786, і внесеними відповідними змінами до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу від 14.09.2011 №961, керуючись статтями 26, 59, 60, 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Методику розрахунку і порядку використання сплати за оренду майна, яке знаходиться в комунальній власності територіальної громади м.Красноармійськ (додаток №1), орендні ставки за використання нерухомого комунального майна(додаток 2).

2. КП «Красноармійський центр єдиного замовника»(Зусмановський) забезпечити оприлюднення Методики в засобах масової інформації.

3. Визнати утратившими чинність рішення Красноармійської міської ради від 24.03.2004 №4/13-39 «Про методику розрахунку і порядку використання сплати за оренду майна, яке знаходиться в комунальній власності територіальної громади м.Красноармійська» та від 27.10.2004 №4/17-9 «Про внесення змін в методику розрахунку, затверджену міським виконкомом від 24.03.2004 №4/13-39 «Про методику розрахунку і порядку використання сплати за оренду майна, яке знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Красноармійська».

4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань бюджету та фінансів, цін, питань приватизації (Губарєв).

В.о. міського голови

Г.О.Гаврильченко

МЕДОТИКА

розрахунку та порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Красноармійська

1. Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду майна (далі-Методика) комунальної власності територіальної громади міста Красноармійська розроблено з метою створення єдиного організаційно – економічного механізму справляння плати за оренду у випадках передачі майна поза конкурсом та при розрахунку стартової орендної плати нерухомого майна, окремого індивідуально визначеного майна на підставі Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 №786, та внесеними відповідними змінами від 14.09.2011 №961.

2. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем в грошовій формі. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією методикою, застосовується як стартова, її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення.

3. До плати за оренду нерухомого та індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна.

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

5. Орендна плата нараховується з розрахунку фактичної вартості об'єкта оренди, визначеної шляхом проведення незалежної оцінки, враховуючи орендну ставку та індекс інфляції.

6. Вартість об'єкта оренди визначається шляхом здійснення незалежної оцінки.

7. Оцінка обов'язково проводиться перед укладенням договору оренди та перед продовженням(поновленням) договору оренди у разі, коли на момент продовження дії такого договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як три роки тому.

8. У разі оренди нерухомого майна розмір річної орендної плати визначається за формулою: $Опл = ВпхСор/100$, де Вп – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки(у разі, якщо залишкова вартість орендованого майна перевищує вартість, визначену експертним шляхом, то величина Вп визначається як залишкова вартість орендованого майна), грн.; Сор – орендна ставка, визначена згідно з додатком № 2.

9. Розмір місячної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного бюджету, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, громадськими організаціями, навчальними закладами становить 1 гривню на рік.

10. Розмір місячної орендної плати за перший місяць після укладення договору оренди чи перегляду розміру орендної плати розраховується за формулою: $Опл.міс = Опл/12 \times Іп.р. \times Ім$, де Опл – річна орендна плата, визначена за цією Методикою, грн.; Іп.р. – індекс інфляції за період з початку поточного року (у разі оренди нерухомого майна – з дати проведення незалежної оцінки) до дати укладення договору оренди або перегляду розміру орендної плати; Ім – індекс інфляції за перший місяць 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 у договорі.

13. Суми орендної плати, зайво перераховані орендодавцеві, зараховуються у рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви. У разі розірвання договору оренди виплачена наперед орендна плата за орендоване приміщення орендареві не повертається.

14. Орендна плата за комунальне майно у розмірі 100% спрямовується комунальному підприємству, організації, на балансі яких перебуває це майно.

15. 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 комунального майна і перераховується орендодавцю. 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. У разі здачі орендарем в суборенду орендованого приміщення він повинен отримати дозвіл на його здачу у орендодавця комунального майна.

У разі несвоєчасної сплати орендної плати орендар сплачує окремо від орендної плати пеню відповідно до вимог чинного законодавства. Стягнення заборгованості по орендній платі проводиться в установленому законом порядку.

Питання надання пільг по оплаті орендної плати вирішується рішенням Красноармійської міської ради.

Секретар міської ради

Г.О. Гаврильченко

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання нерухомого комунального майна

№ з/п	<i>Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням</i>	Орендна ставка, відсотки в
	Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100
2.	Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	35
	Розміщення: - фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів - ресторанів з нічним режимом роботи - 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 Інтернет	30
	Розміщення: - виробників реклами - салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів - торговельних об'єктів з продажу автомобілів - зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	25
	Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25
	Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22
	Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
	Розміщення: - клірингових установ - майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів - майстерень з ремонту ювелірних виробів - ресторанів - приватних закладів охорони здоров'я - суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики - розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець - суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування - 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	20

	обладнання, технічних засобів мовлення	
	Розміщення: - 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	18
	Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	17
	Розміщення: - суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей - бірж, що мають статус неприбуткових організацій - кафе, барів, закусточних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи - ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини - суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль - офісних приміщень - антен - суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів	15
	Розміщення: - закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях - суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин	13
	Розміщення: - складів - суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба) - стоянок для автомобілів	12
	Розміщення: - комп'ютерних клубів та інтернет-кафе - ветеринарних аптек - рибних господарств - приватних навчальних закладів - шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів - торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами - суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи - видавництва друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами - редакцій засобів масової інформації	10
	Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10
	Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9
	Розміщення: - кафе, барів, закусточних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	8

	<ul style="list-style-type: none"> - аптек, що реалізують готові ліки - торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи 	
	<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів - ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів 	7
	Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7
	<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи - фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи - об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку - суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень - торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для навчальних закладів 	6
	<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів - оздоровчих закладів для дітей та молоді - санаторно-курортних закладів для дітей - державних навчальних закладів, що частково фінансуються з державного бюджету, та навчальних закладів, що фінансуються з місцевого бюджету - торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою - відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги - суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення 	5
	<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах - громадських вбиралень - камер схову - видавництва друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою 	4
	<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами - суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги - майстерень художників, скульпторів, народних майстрів площею менш як 50 кв. метрів - органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом) - науково-дослідних установ, крім бюджетних 	3
	<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - аптек, які обслуговують пільгові категорії населення - організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами 	2

	- бібліотек, архівів, музеїв - дитячих молочних кухонь - торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян	
	Розміщення: - 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 - 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	1
	Розміщення транспортних підприємств з: - перевезення пасажирів - перевезення вантажів	15 18
	Розміщення творчих спілок, громадських, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить: не більш як 50 кв. метрів понад 50 кв. метрів	3 7
	Розміщення громадських організацій інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить: не більш як 100 кв. метрів понад 100 кв. метрів	1 7
	Розміщення суб'єктів господарювання, що виготовляють рухомий склад міського електротранспорту	5
	Інше використання нерухомого майна	15

Примітка. Орендні ставки для орендарів – вітчизняних юридичних і фізичних осіб, що є суб'єктами малого підприємництва, які провадять виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах (крім офісів), застосовуються з коефіцієнтом 0,7.

Секретар міської ради

Г.О. Гаврильченко

АНАЛІЗ ВПЛИВУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТА

до проекту рішення Красноармійської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку і порядку використання сплати за оренду майна, яке знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Красноармійська»

Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення Красноармійської міської ради «Про затвердження методики розрахунку і порядку використання сплати за оренду майна, яке знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Красноармійська» підготовлений у відповідності до статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 №1160-IV та Методики проведення аналізу регуляторного впливу, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 №308.

1. Визначення та аналіз проблем, які необхідно розв'язати шляхом державного регулювання господарських відносин.

Прийняттям даного нормативного акта обумовлено набранням чинності Закону України від 21.04.2011 №3269-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин», яким було внесено зміни до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», внесенням змін до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету міністрів України від 04.10.1995 №786, і внесеними відповідними змінами до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу від 14.09.2011 №961. Цей регуляторний акт забезпечить створення єдиного організаційно - економічного механізму справлення плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Красноармійська.

2. Цілі державного регулювання.

Ціллю регуляторного акта є:

1. Ефективність використання ресурсів територіальної громади міста.
2. Забезпечення законодавства щодо орендних відносин.
3. Удосконалення єдиного організаційного та економічного механізму розрахунку орендної плати за комунальне майно.
4. Стимулювання пріоритетних для міста напрямків підприємницької діяльності.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення визначених цілей (з аргументацією переваг обраного способу).

Досягнення встановленої цілі можливе двома способами, а саме:

- 1) затвердження Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Красноармійська;
- 2) поширення на договори оренди майна, яке перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Красноармійська, положень Методики розрахунку плати за оренду державного майна, затвердженої постановою Кабінету міністрів України від 04.10.1995 №786, і внесеними відповідними змінами від 14.09.2011 №961.

Із вищевказаних способів перевага була віддана першому способу, оскільки саме при затвердженні Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, яке перебуває у спільній власності територіальної громади міста Красноармійська, повною мірою будуть враховані особливості міста, потреби населення, більш ефективного використання майна та досягнуто цілей, зазначених в даному аналізі.

4. Механізм та заходи, що пропонуються для розв'язання.

Запровадження регуляторного акта дозволить чітко здійснювати розрахунок орендної плати за користування орендарями комунальним майном.

5. Можливість досягнення встановлених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта.

Дія даного регуляторного акта передбачає можливість встановлення плати за оренду майна суб'єктам господарювання не залежно від видів діяльності, що проводиться на переданих в оренду площах. Регуляторний акт дасть можливість досягти визначених цілей – створення відкритого механізму орендних відносин суб'єктів господарювання, надходження коштів від оренди майна. Дія даного регуляторного акта негативних наслідків не матиме.

6. Очікувані результати від прийняття регуляторного акту.

Прийняття рішення дозволить вдосконалити методику розрахунку орендної плати, зробить механізм розрахунку орендної плати більш прозорим, врахує пріоритети при використанні майна комунальної власності.

сфера впливу	вигоди	витрати
Міська рада	обґрунтоване встановлення орендної плати, контроль за її нарахуванням. Стимулювання розвитку підприємницької діяльності	витрати робочого часу, пов'язані з підготовкою та виконанням вимог регуляторного акта
Суб'єкти господарювання	прозорість та зменшення зловживань при передачі в оренду майна територіальної громади міста, скорочення термінів оформлення договорів оренди, збереження переваг по деяким видам підприємницької діяльності	витрати, пов'язані з оформленням орендних відносин
Територіальна громада, мешканці	планується збільшення надходжень від орендної плати за користування майном територіальної громади, розвиток сфери послуг для громади	має

7. Обґрунтування строку дії регуляторного акту.

Термін дії регуляторного акту не обмежується. Зміни та доповнення до нього прийматимуться на підставі здійснення повторних та періодичних відстежень його результативності та з врахуванням змін у чинному законодавстві, які можуть впливати на дію запропонованого регуляторного акту.

8. Показники результативності регуляторного акту.

Показниками результативності запропонованого проекту рішення міської ради є зникнення спірних питань при нарахуванні плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Красноармійськ

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту.

Базове відстеження результативності здійснюватиметься до дати набрання чинності цим регуляторним актом, а також за результатами соціального опитування, аналізу інформації від установ та організацій, що є балансоутримувачами, про стан використання нерухомого майна, про фактичні надходження платежів за оренду майна комунальної власності.

Повторне відстеження результативності планується здійснити через рік після набуття чинності регуляторним актом з метою оцінки ступеня досягнення цим актом за результатами показників, визначених в п.6.

З огляду на показники результативності регуляторного акту, відстеження результативності цього регуляторного акту здійснюватиметься статистичним методом.

Періодичне відстеження має бути здійснено раз на три роки після повторного відстеження за кількісними та якісними показниками та порівнюватися встановленими під час повторного відстеження.

На підставі результатів відстеження ефективності регуляторного акту буде прийматися рішення про залишення регуляторного акту без змін, необхідність внесення змін та доповнень до регуляторного акту, або визнання регуляторного акту або окремих його положень такими, що втратили чинність.

Зауваження та пропозиції надсилати в письмовому вигляді протягом одного м'ясяця з дати опублікування проекту рішення за адресою: КП «Красноармійський центр єдиного замовника», м.Красноармійськ, м-н Лазурний, 46-а.

Директор КП
«Красноармійський центр єдиного замовника»

Д.К.Зусмановський

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до рішення Красноармійської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку і порядку використання сплати за оренду майна, яке знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Красноармійська»

КП «Красноармійський центр єдиного замовника» підготовлений проект рішення Красноармійської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку і порядку використання сплати за оренду майна, яке знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Красноармійська».

Даний проект рішення підготовлений у зв'язку з тим, що набрав чинності Закон України від 21.04.2011 №3269-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин», яким було внесено зміни до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», внесенням змін до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 №786, і внесеними відповідними змінами до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу від 14.09.2011 №961. Згідно внесених відповідних змін до Методики розрахунку орендної плати змінився процент орендної ставки за використання нерухомого комунального майна.

Також з відповідними змінами на законодавчому рівні втратило чинність рішення Красноармійської міської ради від 24.03.2004 №4/13-39 «Про методику розрахунку і порядку використання сплати за оренду майна, яке знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Красноармійська» та від 27.10.2004 №4/17-9 «Про внесення змін в методику розрахунку, затверджену міським виконкомом від 24.03.2004 №4/13-39 «Про методику розрахунку і порядку використання сплати за оренду майна, яке знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Красноармійська».

У зв'язку з відповідними змінами необхідно прийняття нового рішення Про затвердження Методики розрахунку і порядку використання сплати за оренду майна, яке знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Красноармійська.

Директор КП
«Красноармійський центр єдиного замовника»

Д.К.Зусмановський.