**Методика**

**розрахунку і порядок використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута**

1.Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута (далі - Методика) розроблено відповідно до ст.19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» із внесеними до нього змінами (далі – Закон), ст.60 Закону України від 21.05.97 №280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» із внесеними до нього змінами, постанови Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» із внесеними до неї змінами, з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м.Бахмута: цілісних майнових комплексів підприємств, установ, закладів, організацій, засновниками яких є Бахмутська міська рада,, їх структурних підрозділів (далі - ЦМК), нерухомого майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та іншого окремого індивідуально визначеного майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута.

2.Розмір орендної плати встановлюється договором між орендодавцем та орендарем.

3.**Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:**

1)визначається розмір річної орендної плати;

2)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;

3)розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди розраховується з урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць.

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.

Розрахунок орендної плати за базовий місяць здійснюється підприємствами, установами, закладами, за якими майно комунальної власності територіальної громади м.Бахмута закріплено на праві господарського відання або оперативного управління (далі-балансоутримувачі), що передається в оренду.

4. **Розмір річної орендної плати за ЦМК підприємств, установ, закладів, організацій, засновниками яких є Бахмутська міська рада, їх структурних підрозділів** (далі - ЦМК) визначається за формулою:

Опл = (Воз + Внм) х Сор.ц/100,

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 ЦМК, визначена згідно з додатком 1 до цієї Методики.

5. **У разі оренди нерухомого майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 8 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:**

Опл = Вп х Сор/100х хх,

де Опл – розмір річної орендної плати, грн.;

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

Сор – орендна ставка за використання нерухомого майна комунальної власності, визначена згідно з додатком 2 до цієї Методики.

– коефіцієнт ділової активності, що враховує місцезнаходження об`єкту оренди права комунальної власності територіальної громади м. Бахмута:

* Центральна частина міста Бахмута в межах вулиць: Бахмутська, Трудова, 1-Залізнична, Нижня-2;
* Район «Нового ринку» (вулиці Чайковського, Ювілейна, Захисників України, Леваневського, Декабристів) -1,5;
* район с.Ступки, смт Красна Гора та інші вулиці міста-1.

 – коефіцієнт, який враховує етажність орендованого приміщення:

* напівпідвал, 1-й поверх, – **1,1**;
* підвал, 2-й поверх та вище – **1,0**;
* технічний поверх – **0,9**.

 – коефіцієнт, що враховує рівень благоустрою:

* центральне опалення, енергопостачання, водопостачання, водовідвід **– 1;**
* відсутність одного із видів благоустрою – **0,9.**

5.1. У разі коли незалежна оцінка виконана на будівлю (приміщення, споруди) та орендоване приміщення (кімната, споруда) є частиною цієї будівлі (приміщення, споруди), то оцінка вартості цього приміщення (кімнати, споруди) проводиться за формулою:

****; де:

* –* вартість орендованого приміщення (кімнати, споруди), яке є частиною будівлі (приміщення,споруди), грн.;

* –* вартість будівлі (приміщення, споруди) визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

* –* площа будівлі (приміщення,споруди),м2;

*–* загальна площа орендованого нежитлового приміщення (кімнати, споруди), м2.

5.2. Розрахунок загальної площі орендованого нежитлового приміщення (**), що передається в оренду, здійснюється за наступною формулою:

*. = Пкімн. + (Пд.п./ Пк.\* Пкім) )* де:

****.**  - загальна площа орендованого нежитлового приміщення, м2;

*Пкімн. –* корисна площа кімнати, що передається в оренду для використання за будь-яким призначенням, кв.м;

*Пд.п. –* площа допоміжних приміщень (вестибюлів, фойє, коридорів, туалетів тощо, які використовуються орендарем);

*Пк. –* загальна корисна площа кімнат, що можуть передаватися в оренду.

6**. Незалежна оцінка** вартості майна комунальної власності територіальної громади м.Бахмута є чинною протягом 6 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

Послуги з проведення незалежної оцінки об'єкта оренди (активів, що входять до складу об'єкта оренди), рецензування звіту про незалежну оцінку та аудиторської перевірки об'єкта оренди оплачує орендар.

Замовником незалежної оцінки об'єкта оренди може буди балансоутримувач або орендар.

7. **Розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута**  (крім нерухомого) встановлюється не менше як 20 відсотків вартості орендованого майна комунальної власності територіальної громади м.Бахмута за результатами незалежної оцінки.

Коли орендарями іншого окремого індивідуально визначеного майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута є бюджетні установи, заклади та організації, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, розмір річної орендної плати встановлюється у розмірі 1 гривню за кожну орендовану одиницю.

Коли орендарями іншого окремого індивідуально визначеного майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута є підприємства, установи, заклади, організації, засновниками яких є Бахмутська міська рада та які не є бюджетними організаціями, розмір річної орендної плати встановлюється у розмірі 5 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки.

8. **Розмір річної орендної плати становить 1 гривню за оренду нерухомого майна комунальної власності територіальної громади м.Бахмута, які орендуються:**

бюджетними організаціями, які повністю утримуються за рахунок державного та місцевого бюджету;

Пенсійним фондом України та його територіальними органами;

Фондом соціального страхування, робочими органам його виконавчої дирекції та їх відділеннями;

Державною службою зайнятості, регіональними та базовими центрами зайнятості;

державними та комунальними закладами охорони здоров’я, які повністю фінансуються з бюджету;

музеями, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;

національними художніми колективами та концертними організаціям, яким надається фінансова підтримка з державного та місцевого бюджетів;

державними та комунальними телерадіоорганізаціями;

редакціями державних і комунальних періодичних видань, періодичних видань, заснованих об’єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, закладами освіти, трудовими і журналістськими колективами, підприємствам зв’язку, що їх розповсюджують;

Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями;

юридичними та фізичними особам для облаштування у закладах охорони здоров’я кімнат відпочинку (сімейних кімнат) для перебування в них на безоплатній основі осіб, які перебувають на лікуванні у цьому закладі, та членів їх сімей (під час лікування таких осіб);

асоціаціям органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом;

представницьким органам самоорганізації населення, що створені жителями в межах окремого мікрорайону м.Бахмута (комітетам мікрорайонів);

особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування.

Індексація річної орендної плати, зазначеної в абзацах першому цього пункту, 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.

У даному випадку незалежна оцінка не проводиться, а передача майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута здійснюється за балансовою вартістю без проведення конкурсу на право оренди.

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

Опл.міс. = Опл/12 х Iд.о. х Iм,

де Опл.міс. – розмір орендної плати за базовий місяць, грн;

Опл – розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.;

Iд.о. – індекс інфляції за період з дати проведення незалежної до базового місяця розрахунку орендної плати;

Iм – індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяця до останнього 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.

10. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах шляхом проведення аукціону) орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено або зменшено за результатами конкурсу (шляхом проведення аукціону).

11.У разі використання орендарем об’єкта оренди за декількома цільовими напрямками, орендна плата розраховується окремо для кожної площі, що надається під цей напрямок, з урахуванням відповідних орендних ставок.

12. Витрати на утримання нерухомого майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута (будівлі, споруди, нежитлові приміщення), 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 загальної площі.

13. До плати за оренду окремого індивідуально визначеного майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута не включаються витрати на утримання орендованого майна та послуги, які визначаються, відповідно до укладених договорів між орендарем та підприємством, закладом, організацією на балансі яких перебуває це майно.

14. Орендна плата за оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута нараховується балансоутримувачем у строк до 15 числа поточного місяця у розрізі кожного орендаря та перераховується орендарем щомісячно на поточний рахунок балансоутримувача об'єкту оренди не пізніше 25 числа поточного місяця,

Якщо майно орендується бюджетними установами, закладами, організаціями, визначеними у п. 8 Методики, орендна плата може вноситься орендарем один раз на рік, в строки, визначені договором оренди.

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

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

У разі несвоєчасного внесення орендної плати, не в повному обсязі з орендаря стягується пеня на суму боргу за кожний день прострочення у розмірі подвійної ставки Національного Банку України, що діяла на період, за який сплачується пеня.

**15. У разі коли орендодавцем (орендодавець може бути одночасно балансоутримувачем) майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута є установа, заклад, організація, що фінансуються з міського бюджету, визначені орендодавцем відповідним рішенням Бахмутської міської ради, орендна плата спрямовується, незалежно від наслідків їх господарської діяльності:**

15.1. За ЦМК - 100% до загального фонду міського бюджету.

15.3. За нерухоме майно комунальної власності територіальної громади м. Бахмута (будівлі, споруди, нежитлові приміщення), окреме індивідуально визначене майно - 100% установі, закладу, організації, що повністю фінансуються з міського бюджету.

15.4. У разі коли балансоутримувачем майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута є комунальні підприємства, комунальні некомерційні підприємства, засновником яких є Бахмутська міська рада, підприємства інших форм власності, які не є орендодавцем, орендна плата за нерухоме майно, окреме індивідуально визначене майно - 70% до загального фонду міського бюджету, 30% - балансоутримувачу,

**16. У разі коли орендодавцем (орендодавець може бути одночасно балансоутримувачем) є комунальні підприємства, комунальні некомерційні підприємства, засновником яких є Бахмутська міська рада, підприємства інших форм власності орендна плата спрямовується :**

16.1. За ЦМК - 100% до загального фонду міського бюджету.

16.2. За нерухоме майно комунальної власності територіальної громади м. Бахмута (будівлі, споруди, нежитлові приміщення), окреме індивідуально визначене майно, за майно, що не ввійшло до статутного фонду господарського товариства, створеного у процесі приватизації (корпоратизації) - 70% до загального фонду міського бюджету, 30% - балансоутримувачу.

17.Установи, заклади, організації, що фінансуються з міського бюджету використовують кошти, отримані від оренди у відповідності до діючого законодавства.

Комунальні підприємства, комунальні некомерційні підприємства, засновником яких є Бахмутська міська рада, підприємства інших форм власності, використовують кошти, отримані від оренди - на оплату послуг з санітарного очищення прибудинкової території, на витрати з утримання і ремонту нежитлових будівель (приміщень, споруд), а також на покриття витрат по цим об’єктам та на інші цілі в порядку, встановленому рішенням власника майна або уповноваженого ним органу.

Орендна плата може спрямовуватися орендодавцям, балансоутримувачам майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута у межах, затверджених цільових програм, програми економічного і соціального розвитку м.Бахмута.

18. Розрахунок орендної плати за ЦМК, нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна, яке перебуває у комунальній власності територіальної громади м. Бахмута (далі-майна) підписується головним бухгалтером балансоутримувача та затверджується керівником балансоутримувача;

Висновок про вартість майна затверджується орендодавцем, якщо звіт про незалежну оцінку прорецензовано і є наявність позитивного загального висновку рецензента про відповідність такого звіту вимогам нормативно-правових актів з питань проведення оцінки.

19. 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.

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 спрямовується до загального фонду міського бюджету.

Обмеження щодо передачі об’єктів в суборенду визначено частиною другою статті 4 та статтею 22 Закону.

20. Питання, не врегульовані цією Методикою, регулюються законодавчими актами України.

**Начальник Управління**

**муніципального розвитку**

**Бахмутської міської ради Н.С.Отюніна**

**Секретар Бахмутської міської ради С.І.Кіщенко**

Методика розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута у новій редакції розроблена Управлінням муніципального розвитку Бахмутської міської ради.

Начальник Управління

муніципального розвитку

Бахмутської міської ради Н.С.Отюніна

Додаток 1

до Методики розрахунку і

порядку використання

плати за оренду майна

комунальної власності

територіальної громади

м. Бахмута

**Орендні ставки**

**за використання цілісних майнових комплексів підприємств, установ, закладів, організацій, засновниками яких є Бахмутська міська рада**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Використання ЦМК за цільовим призначенням*** | ***Орендна ставка, відсотків до вартості ЦМК, визначеної експертним шляхом*** |
| Цілісні майнові комплекси : |  |
| тютюнової промисловості, лікерогорілчаної 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 |

**Начальник Управління муніципального**

**розвитку Бахмутської міської ради Н.С.Отюніна**

**Секретар Бахмутської міської ради С.І. Кіщенко**

Додаток 2

до Методики розрахунку і

порядку використання

плати за оренду майна

комунальної власності

територіальної громади

м. Бахмута

**Орендні ставки за використання нерухомого майна комунальної власності територіальної громади м. Бахмута (будівлі, споруди, нежитлові приміщення)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№***  ***з/п*** | ***Використання нерухомого майна за цільовим призначенням*** | ***Орендна ставка, відсотків до вартості нерухомого майна, визначеної експертним шляхом*** |
| 1 | розміщення підприємств, організацій, установ, що є комунальною власністю територіальної громади м. Бахмута, підприємств громадського харчування (крім ресторанів, кафе і барів), відділення поштового зв`язку | ***5*** |
| 2 | здійснення торгівлі товарами дитячого асортименту; книжкової торгівлі та торгівлі шкільним приладдям (в частині площ, які використовуються з цією метою); організація дозвілля дітей та юнацтва (крім дискотек) у позаурочний час; розміщення благодійних організацій і фондів, політичних партій | ***6*** |
| 3 | громадських організацій, які не займаються комерційною діяльністю | ***3*** |
| 4 | розміщення виробництва | ***10*** |
| 5 | здійснення торгівлі тільки сільськогосподарською продукцією вітчизняного виробництва; розміщення аптек, які самостійно виготовляють ліки; розміщення майстерень з художнього оформлення; провадження підприємницької діяльності у сфері надання послуг: перукарні, пральні, ремонт меблів, нарізка скла, прокат (крім електронних носіїв інформації), ремонт побутової техніки (крім ремонту комп’ютерної техніки), та інші послуги; розміщення учбових закладів різних рівнів | ***20*** |
| 6 | розміщення аптек, підприємств громадського харчування, підприємств електрозв`язку, складів, продовольчих магазинів, площа яких перевищує 200,0 м2.; здійснення торгівлі промисловими або продовольчими товарами; громадських організацій, які займаються комерційною діяльністю; надання медичних та юридичних послуг | ***27*** |
| 7 | розміщення банків, пунктів обміну валюти, торгово-промислових палат, бірж, автозаправних станцій, нічних клубів, дискотек, казино, інших закладів грального та шоу бізнесу, ломбардів | ***40*** |
| 8 | інше використання нерухомого майна | ***35*** |
| 9 | підприємства, установи, організації, у разі використання ними приміщень для виконання функцій по обслугованню житлового фонду або обслуговуванню інженерних комунікацій та обладнання житлового фонду територіальної громади м. Артемівська; для розміщення творчих майстерень художників та членів інших творчих спілок у разі використання ними приміщень для розміщення творчих майстерень. | **5** |
| 10 | Окреме індивідуально визначене майно | ***20*** |

**Начальник Управління муніципального**

**розвитку Бахмутської міської ради Н.С.Отюніна**

**Секретар Бахмутської міської ради С.І. Кіщенко**