

Оприлюднення офіційних матеріалів

РІШЕННЯ

тридцять восьмої сесії третього скликання Новоїницької сільської ради від 03.12.2014 року
Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади селища Новоїницького та пропорції її розподілу.
Відповідно до ст.ст. 26, 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", враховуючи рекомендації постійної комісії сільської ради з питань бюджету та комунальної власності, сільська рада
ВИРІШИЛА:
1. Затвердити Методику розрахунку орендної плати за оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади селища Новоїницького та пропорції її розподілу (додається).
2. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію сільської ради з питань бюджету та комунальної власності (Григорчук Г. Р.)
Сільський голова С. А. ЖЕЛЕЗНЯКОВ

Додаток до рішення 38 сесії сільської ради III скликання від 03.12.2014 р.

МЕТОДИКА

розрахунку орендної плати за оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади селища Новоїницького та пропорції її розподілу

1. Методику розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму управління плати за оренду нерухомого майна комунального підприємства, установи, організації.

2.1. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем.

2.2. До орендної плати не включаються експлуатаційні витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які, відповідно до укладених угод, надає балансоутримувач. Такі суми сплачуються орендарем окремо, пропорційно розміру орендованої загальної площі або за окремими приладами обліку.

2.3. За цією Методикою розраховується орендна плата за нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення). Розрахунок складається з таких етапів:

- розрахунок вартості орендованого майна;
- визначення базової річної орендної плати;
- визначення орендної плати за перший місяць оренди.

Коли термін дії оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добува, а в разі необхідності, на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

Добова орендна плата розраховується шляхом ділення відповідної місячної орендної плати, визначеної за цією Методикою, на кількість днів роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом цього місяця, відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

Погодинна орендна плата розраховується шляхом ділення відповідної добової орендної плати на кількість годин роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом доби, відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

За базу для розрахунку орендної плати приймається вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки.

2.4. У разі оренди нерухомого майна, розмір річної орендної плати визначається за формулою:

Опл = $V_{рх} \cdot C_{ор} / 100$,

де $V_{рх}$ - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Сор - орендна ставка, визначена згідно з додатком 1.

Якщо орендоване нежитле приміщення є частиною будівлі (споруди), то оцінка його вартості проводиться безпосередньо або опосередковано з урахуванням вартості будівлі (споруди) в цілому за формулою: $V_{рх} = V_{б} : P_{б} \times P_{рх}$, де $V_{рх}$ - вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.;

$V_{б}$ - вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень та технічних поверхів, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

$P_{рх}$ - площа орендованого приміщення, кв.м.;

$P_{б}$ - площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень та технічних поверхів, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв.м.

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

$P_{рх} = P_{км} \times K_{пер}$,

де $P_{рх}$ - загальна площа приміщення, що здаються в оренду, в кв. м.;

$P_{км}$ - площа виробничих або адміністративних кімнат, що передаються в оренду, кв. м.;

$K_{пер}$ - коефіцієнт перерахунку корисної площі будівлі в загальну, який розраховується на підставі даних технічної документації шляхом ділення загальної площі всієї будівлі, споруди (без врахування площі підвальних приміщень та технічних поверхів, якщо вони не експлуатуються орендарем) на корисну площу будівлі (без врахування площі вестибюлів, фойє, східців, коридорів, санітарних кімнат, ліфтових площадок тощо, у разі, коли вони не використовуються орендарями або балансоутримувачем одноосібно).

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.

2.5. Розмір річної орендної плати за оренду приміщень для розміщення державних та комунальних установ, організацій, які фінансуються виключно за рахунок відповідних бюджетів (крім зазначених у пункті 30 додатку 1 цієї Методики), становить 1 відсоток від балансової вартості орендованого майна.

2.6. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах, орендна плата, розрахована за даною Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено під час проведення конкурсу.

2.7. 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:

Опл.міс. = $O_{пл} / 12 \times I_{д.о.хлм}$,

де $O_{пл}$ - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.;

$I_{д.о.хлм}$ - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;

$I_{м}$ - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

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

2.9. Термін внесення орендної плати визначається умовами договору оренди.

2.10. Платіжні документи на перерахування до бюджету або орендодавцеві орендах платіжів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

2.11. Суми орендної плати, зайво перераховані до бюджету або орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникам в 5-денний термін від дня реєстрації його письмової заяви.

2.12. Орендна плата, розрахована за цією Методикою, перераховується: - за нерухоме майно комунальної власності територіальної громади селища Новоїницького:

50% орендної плати - орендодавцю, 50% - до сільського бюджету.

2.13. 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 в цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем.

Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує оренду 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, перераховується орендодавцю. Сільська рада визначає Порядок використання зазначеної різниці.

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.

РІШЕННЯ

тридцять восьмої сесії третього скликання Новоїницької сільської ради від 03.12.2014 року
Про затвердження Положення про оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади селища Новоїницького
Відповідно до ст.ст. 26, 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", враховуючи рекомендації постійної комісії сільської ради з питань бюджету та комунальної власності, сільська рада
ВИРІШИЛА:
1. Затвердити Положення про оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади селища Новоїницького (додається).
2. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію сільської ради з питань бюджету та комунальної власності (Григорчук Г. Р.)
Сільський голова С. А. ЖЕЛЕЗНЯКОВ

Додаток до рішення 38 сесії сільської ради III скликання від 03.12.2014 року

ПОЛОЖЕННЯ

про оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади селища Новоїницького

1. ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ

1.1. Положення про оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади селища (далі - Положення) регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади селища.

1.2. Це Положення розроблене відповідно до Цивільного та Господарського кодексів України, законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оренду державного та комунального майна" з метою встановлення єдиного порядку передачі в оренду нерухомого майна та окремого індивідуально визначеного майна, що є комунальною власністю територіальної громади селища та знаходиться на балансі підприємств, закладів, установ, організацій.

1.3. Об'єктами оренди є майно, що належить до комунальної власності територіальної громади селища, а саме нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств, закладів, установ, організацій. Оренда майна не повинна порушувати виробничо-господарську цілісність, технологічну єдність даного підприємства.

1.4. Не можуть бути об'єктами оренди майно, здача в оренду якого заброньована законодавством України та рішеннями сільської ради.

1.5. Орендодавцями є:

підприємства, заклади, установи, організації щодо нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого), на балансі яких перебуває це майно.

1.6. Орендарями можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди комунального майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язана зареєструватися як суб'єкт підприємницької діяльності.

1.7. Контроль за використанням майна, переданого в оренду, покладается на орендодавців цього майна відповідно до Положення.

Керівник підприємств, закладів, установ, організацій несуть персональну відповідальність за відсутність або неналежну якість контролю за ефективним, раціональним і цільовим використанням та відчуженням майна комунальної власності територіальної громади селища.

1.8. Дозвіл на оренду майна комунальної власності територіальної громади селища надається за дорученням сільської ради виконавчим комітетом сільської ради.

2. ПЕРЕДАЧА В ОРЕНДУ МАЙНА

2.1. Дані про нерухоме майно та інше індивідуально визначене майно комунальної власності територіальної громади селища, яке може бути передано в оренду, постійно оновлюються та розміщуються виконавчим комітетом сільської ради на інформаційному стенді.

2.2. З метою набуття права на оренду майна фізична або юридична особа звертається із заявою до відповідного орендодавця, визначеного підпунктом 1.5. цього Положення.

У заяві про оренду зазначається найменування заявника (назва юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи) суб'єкта підприємницької діяльності, місцезнаходження (місце проживання), платіжні реквізити, інформація про засоби зв'язку з ними, комунальне майно, яке бажає отримати в оренду, а також мета його використання, бажаний термін оренди, інші відомості - на розсуд заявника.

До заяви додається:

- для отримання дозволу на право оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) перелік документів, затверджений наказом Фонду державного майна України від 14.11.05 № 2975;

- для отримання права на оренду нерухомого майна - потрібен наступний перелік документів:

- копія чинної виписки із Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців або свідоцтва про державну реєстрацію;

- копія довідки про взяття на облік платника податку;

- копія свідоцтва про реєстрацію платника податку на додану вартість;

- належним чином оформлена довіреність, видана представнику юридичної або фізичної особи з наданням повноважень щодо погодження розміру орендної плати (подається у разі невикористання керівника);

Крім того, юридичними особами додатково подаються копії:

- установчих документів, довідки органу статистики про включення юридичної особи до ЄДРПОУ, у разі, якщо юридична особа є бюджетною установою (організацією), довідки органу Державного казначейства про свідоцтво бюджетне фінансування (при необхідності);

- фізичними особами - копії паспорта (стор. 1, 2, 11), довідки про присвоєння ідентифікаційного номера;

- ліцензії на здійснення окремого виду діяльності (у випадку, якщо заявник має намір займатись в орендованому приміщенні діяльністю, що підлягає ліцензуванню).

2.3. Для продовження або переукладення на новий термін договору оренди майна Орендар до заяви додає:

- належним чином оформлену довіреність, видану представнику Орендаря-юридичної особи;

- копію установчих документів (для юридичних осіб);

- копію паспорта, ідентифікаційного номера (для фізичних осіб);

- копію чинної виписки із Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців або свідоцтва про державну реєстрацію;

- копію договору страхування орендованого майна.

У разі, якщо на момент продовження дії Договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) Договору оренди провадиться оцінка об'єкта оренди.

2.4. Всі копії документів засвідчуються мокрою печаткою (для фізичних осіб за умови їх наявності) та підписом керівника із зазначенням дати. Перераховані документи подаються заявником, який несе відповідальність за їх достовірність.

Заява реєструється Орендодавцем при умові подачі всіх документів, передбачених цим пунктом. В іншому випадку документи повертаються особі, яка їх надала.

2.5. Орендодавець замовляє звіт з незалежної оцінки об'єкта оренди, забезпечуючи рецензування цього звіту. Витрати на виготовлення звіту з незалежної оцінки об'єкта оренди та рецензування цього звіту відшкодовує Орендар.

2.6. Орендодавець нерухомого та іншого індивідуально визначеного майна комунальної власності територіальної громади селища (за умови відсутності заборони на передачу майна в оренду) подає матеріали на погодження виконавчим комітетом сільської ради.

Виконавчим комітетом розглядає подані матеріали і приймає своє рішення (надання дозволу щодо укладення договору оренди або відмову).

Орендодавець нерухомого та іншого індивідуально визначеного майна комунальної власності територіальної громади селища протягом п'яти днів після погодження умов оренди виконавчим комітетом розміщує в офіційному друкованому засобі масової інформації - в районній газеті "Новини Андрушівщини", оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника.

Оголошення про намір передати майно в оренду має містити таку інформацію:

- назва об'єкта оренди та його місцезнаходження;

- назва балансоутримувача зазначеного об'єкта;

- розрахунковий розмір орендної плати;

- адреса, номер телефону, куди може подаватися заява;

- кінцевий термін подання заяви;

- іншу необхідну інформацію.

РІШЕННЯ

тридцять восьмої сесії третього скликання Новоїницької сільської ради від 03.12.2014 року
Про затвердження Типового договору оренди нерухомого майна
Відповідно до ст.ст. 26, 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", враховуючи рекомендації постійної комісії сільської ради з питань бюджету та комунальної власності, сільська рада
ВИРІШИЛА:
1. Затвердити Типовий договір оренди нерухомого майна (додається).
2. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію сільської ради з питань бюджету та комунальної власності (Григорчук Г. Р.)
Сільський голова С. А. ЖЕЛЕЗНЯКОВ

Протягом десяти робочих днів після розміщення оголошення Орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна.

Протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв орендодавця за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди вносить пропозиції на чергове засідання виконавцю. У разі, якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди, умови якого погоджує виконавцю, укладається із заявником, який компенсує витрати орендодавця за розміщення оголошення про намір передати в оренду майно. У разі надходження двох і більше заяв, виконавцю оголошує конкурс на право оренди.

Договір оренди нерухомого та іншого індивідуально визначеного майна набирає чинності виключно після затвердження сільським головою.

Балансоутримувач об'єкта оренди зобов'язаний у день затвердження договору оренди передати нерухоме майно Орендарю за актом приймання-передачі.

2.7. У разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, комунального підприємства комунальної власності територіальної громади селища, підприємства поштового зв'язку, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтва (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі мистецтві), релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, організації Товариства Червоного Хреста, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей-інвалідів, державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України "Про соціальні послуги", Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується і договір оренди за погодженням виконавцю укладається з таким заявником без проведення конкурсу.

3. КОНКУРС НА ПРАВО ОРЕНДИ МАЙНА

3.1. Приймає рішення про оголошення конкурсу та виконує функції конкурсної комісії стосовно рухомого та нерухомого майна виконавчим комітетом сільської ради.

3.2. Сільська рада забезпечує організацію та проведення конкурсу на оренду нерухомого та іншого індивідуально визначеного майна.

3.3. Конкурс на право укладення договору оренди об'єкта полягає у визначенні Орендаря, який запропонував за рівних умов найвищу плату за оренду майна та кращі умови подальшої експлуатації об'єкта при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу.

3.4. Оголошення про конкурс повинно містити такі відомості:

- інформацію про об'єкт (назва, місцезнаходження);

- умови конкурсу (ефективне використання об'єкта оренди за зазначеним в оголошенні цільовим призначенням) дотримання вимог експлуатації об'єкта;

- розмір початкової орендної плати;

- дата, час і місце проведення конкурсу;

- кінцевий термін прийняття документів на участь у конкурсі;

- іншу інформацію.

Оголошення про конкурс розміщується в газеті «Новини Андрушівщини» та може бути розміщене на інформаційному стенді не пізніше ніж за 10 календарних днів до дати проведення конкурсу.

3.5. Для участі в конкурсі подається:

- заява на участь у конкурсі з інформацією, яка відповідає умовам конкурсу, зазначеним в оголошенні;

- матеріали, передбачені підпунктом 2.2. цього Положення;

- підтвердження сплати завдатку Орендодавцю в розмірі орендної плати за два місяці згідно з початковим розміром орендної плати, у разі прийняття відповідного рішення конкурсною комісією.

3.6. Учасники конкурсу в окремому запечатаному конверті з позначкою "На конкурс по оренді" подають на розгляд конкурсної комісії надруковану на фірмовому бланку та завірену мокрою печаткою (для фізичних осіб за умови їх наявності) і підписом керівної особи конкурсну пропозицію, в якій повинні міститись: зобов'язання (пропозиції) щодо розміру місячної орендної плати за 1 кв. м або за всю орендовану площу (без ПДВ), який не може бути меншим, ніж зазначено в оголошенні; термін, на який буде укладено договір оренди; виконання умов конкурсу; додаткові зобов'язання по експлуатації об'єкта. Конверти розпечатуються на засіданні конкурсної комісії.

3.7. Після їх розпечатування до конкурсу допускаються учасники, пропозиції яких відповідають умовам конкурсу, який здійснюється в один етап. При його проведенні застосовуються елементи аукциону. Найбільша пропозиція щодо орендної плати далі розглядається як стартова.

3.8. Конкурсна комісія визначає переможця за критеріями, встановленими підпунктом 3.4. цього Положення та умовами конкурсу.

3.9. Переможцю конкурсу сума завдатку зараховується в рахунок наступних орендних платежів. Учасниками, які не стали переможцями конкурсу, сума завдатку повертається протягом 10 робочих днів.

3.10. Переможець конкурсу на право оренди індивідуально визначеного майна компенсує витрати орендодавця на здійснення незалежної оцінки об'єкта оренди та її рецензування, а також за розміщення оголошення про намір передати в оренду майно та конкурс у газеті "Новини Андрушівщини".

3.11. Якщо протягом 15 днів після прийняття рішення про надання в оренду об'єкта переможець конкурсу не уклад договір оренди, конкурсна комісія може оголосити новий конкурс на цей об'єкт. При цьому, завдатку переможцю конкурсу не повертається, повторно до участі у конкурсі на цей об'єкт зазначений переможець не допускається.