



Р І Ш Е Н Н Я

ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

L1V сесія

п'ятого демократичного скликання

від 27.05.2010р. №126- L1V

м. Івано-Франківськ

Про внесення змін до "Методики
розрахунку і порядку використання
плати за оренду об'єктів
комунальної власності
територіальної громади міста
Івано-Франківська"

З метою економії бюджетних коштів, які використовуються для оплати вартості робіт за проведення незалежних оцінок нежитлових приміщень, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська і надаються в оренду юридичним та фізичним особам, враховуючи пропозиції виконавчого комітету міської ради, керуючись вимогами "Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська", затвердженої рішенням Івано-Франківської міської ради "Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності м. Івано-Франківська" від 27.04.2007р., а також статтю 19 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" та Законом України "Про місцеве самоврядування в Україні", Івано-Франківська міська рада

вирішила:

1. Внести до "Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська", затвердженої рішенням міської ради "Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська" від 27.04.2007р. (далі – Методика), такі зміни та доповнення:

1.1 Пункт 2.2 Методики викласти в наступній редакції:
"2.2 Річний розмір орендної плати, яку зобов'язаний сплачувати орендар за об'єкт оренди, може бути визначений згідно з вимогами п.2.3 або п.2.4 цієї Методики, у тому числі:

2.2.1 Згідно з вимогами п.2.3 цієї Методики річний розмір орендної плати визначається при укладенні нових договорів оренди або при внесенні змін до діючих договорів оренди у випадку необхідності перерахунку орендної плати за об'єкти оренди в наступних випадках:

а) для визначення річного розміру орендної плати за оренду нежитлових будівель (споруд, приміщень) площею, що не перевищує 20,0 кв.м, незалежно від розміру орендної річної ставки, яка застосовується для розрахунку орендної плати;

б) для визначення річного розміру орендної плати за оренду нежитлових приміщень площею більше 20,0 кв.м, які використовуються під господарські потреби, для розміщення громадських, релігійних та благодійних організацій, творчих спілок та творчих майстерень, а також іншого використання нежитлових будівель (споруд, приміщень), орендна плата за які нараховується виходячи із орендної ставки, що не перевищує 3-х відсотків;

в) для визначення річного розміру орендної плати за оренду нежитлових будівель (споруд, приміщень) площею понад 20,0 кв.м, на які не поширюється дія підпунктом б) п.2.2.1 цієї Методики, при укладенні договорів оренди цих будівель (споруд, приміщень) з умовою, що на момент укладення таких договорів оренди були відсутні незалежні оцінки будівель (споруд, приміщень), що надаються в оренду. Діє такий розмір орендної плати до моменту укладення у встановленому порядку нових договорів оренди вказаних будівель (споруд, приміщень) в частині зміни місячного розміру орендної плати з умовою, що орендна плата в цьому випадку буде визначатися на підставі незалежних оцінок вищевказаних будівель (споруд, приміщень), здійснених згідно з вимогами п.2.4 цієї Методики.

2.2.2 Згідно з вимогами п.2.4 цієї Методики річний розмір орендної плати визначається при укладенні нових договорів оренди або при внесенні змін до діючих договорів оренди у випадку необхідності перерахунку орендної плати за об'єкти оренди в наступних випадках :

а) для визначення річного розміру орендної плати за оренду нежитлових будівель (споруд, приміщень) площею понад 20,0 кв.м, на які не поширюється дія підпункту б) п.2.2.1 цієї Методики у випадку, якщо на такі нежитлові будівлі (споруди, приміщення) вже було здійснено незалежні оцінки, термін дії яких не перевищує 1 року від дати складання звіту з незалежної оцінки. В цьому випадку місячний розмір орендної плати визначається згідно з вимогами п.2.5 цієї Методики з обов'язковим врахуванням індексу інфляції за період з дати складання звіту з незалежної оцінки будівлі (споруди, приміщення) по день укладення договору оренди цієї будівлі (споруди, приміщення) чи укладення угоди про внесення змін до договору оренди вказаної будівлі (споруди, приміщення).

б) для визначення річного розміру орендної плати за оренду нежитлових будівель (споруд, приміщень) площею понад 20,0 кв.м, на які не поширюється дія підпункту б) п.2.2.1 цієї Методики у випадку, якщо на

такі нежитлові будівлі (споруди, приміщення) вже було здійснено незалежні оцінки, термін дії яких перевищує 1 рік від дати складання звіту з незалежної оцінки цих будівель (споруд, приміщень).

В цьому випадку місячний розмір орендної плати визначається згідно з вимогами п.2.5 цієї Методики з обов'язковим врахуванням індексу інфляції за період з дати складання звіту з незалежної оцінки будівлі (споруди, приміщення) по день укладення договору оренди цієї будівлі (споруди, приміщення) чи укладення угоди про внесення змін до договору оренди вказаної будівлі (споруди, приміщення).

Діє такий розмір орендної плати до моменту укладення у встановленому порядку нового договору оренди вказаної будівлі (споруди, приміщення) чи укладення угоди про внесення змін до діючого договору оренди цієї будівлі (споруди, приміщення) в частині зміни місячного розміру орендної плати, з умовою, що орендна плата в цьому випадку буде визначатися на підставі нової незалежної оцінки вищевказаної будівлі (споруди, приміщення).

Здійснюється така незалежна оцінка як правило у стислій формі шляхом доопрацювання (актуалізації) вже існуючої незалежної оцінки нежитлової будівлі (споруди, приміщення) на нову дату оцінки у порядку, визначеному п.57 та п.58 Національного стандарту №1 загальні засоби оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440 та п.2.4 цієї Методики.

в) на вимогу орендаря нежитлових будівлі (споруди, приміщення) для визначення річного розміру орендної плати за оренду цих нежитлових будівель (споруд, приміщень) незалежно від площі цих будівель (споруд, приміщень) за умови, що такі незалежні оцінки будівель (споруд, приміщень) будуть здійснюватися за кошти орендарів у порядку, визначеному п.2.4 цієї Методики.

Для цього підпункту не поширюється на договори оренди нежитлових будівель (споруд, приміщень), які були укладені за результатами конкурсу.

2.2.3 Річний розмір орендної плати за оренду індивідуально-визначеного майна при укладенні договорів оренди такого майна чи внесенні змін до цих договорів оренди в частині зміни місячного розміру орендної плати визначається тільки на підставі п.2.4 цієї Методики.

1.2 Пункт 2.4 Методики викласти в наступній редакції:

" 2.4 Річний розмір орендної плати за оренду об'єкта оренди на підставі незалежної оцінки об'єкта оренди визначається за формулою:

$$O_{\text{пл}} = V_{\text{п}} \cdot C_{\text{ор}},$$

де $O_{\text{пл}}$ – річний розмір орендної плати, грн.;

$C_{\text{ор}}$ – орендна ставка, визначена згідно з додатком до цієї Методики;

V_n – вартість об'єкта оренди, визначена на підставі звіту з незалежної оцінки чи доопрацювання (актуалізація) вже існуючої оцінки об'єкта оренди на нову дату оцінки, грн.

Незалежна оцінка та доопрацювання (актуалізація) оцінки об'єкта оренди на нову дату оцінки (далі-незалежна оцінка об'єкта оренди) замовляється Фондом комунальної власності у випадках, передбачених п.2.2.2 та п.2.2.3 цієї Методики.

Незалежна оцінка об'єкта оренди проводиться експертом на підставі трьохстороннього договору, укладеного між орендодавцем – виконавчим комітетом міської ради, платником – Фондом комунальної власності або орендарем об'єкта оренди та експертом, який визначається Фондом комунальної власності на конкурсних засадах. Вказаним договором передбачається порядок, умови та терміни здійснення незалежної оцінки, порядок і терміни передачі цієї оцінки замовнику, а також порядок розрахунків за виконання незалежної оцінки. Право проведення незалежної оцінки об'єктів оренди надається експерту, який має належним чином оформлене свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів та сертифікат оцінювача на право здійснювати оцінки майна та майнових прав. Оплату вартості робіт за проведення незалежних оцінок об'єктів оренди проводиться Фондом комунальної власності. З метою економії бюджетних коштів, які використовуються для оплати вартості робіт за проведення незалежних оцінок об'єктів оренди, оплата вартості цих робіт може проводитися за кошти орендарів цих об'єктів оренди за умови подання ними до Фонду комунальної власності гарантійного листа про оплату таких робіт.

У випадку здійснення незалежних оцінок нежитлових будівель (споруд, приміщень) на вимогу орендарів у порядку, визначеному підпунктом в) пункту 2.2.2 цієї Методики, оплату вартості робіт за здійснення таких незалежних оцінок здійснюється за кошти орендарів цих будівель (споруд, приміщень).

При проведенні незалежної оцінки об'єкта оренди експерт зобов'язаний врахувати у звіті з незалежної оцінки вартість покращень орендованого майна, здійснених орендарем за власні кошти на момент проведення незалежної оцінки, при умові, що ці покращення були виконані орендарем з дозволу орендодавця і орендар подасть експертові відповідні документи, які підтверджують вкладення орендарем коштів у покращення орендованого майна. У випадку неподання орендарем документів, які підтверджують вкладення ним коштів у покращення орендованого майна з дозволу орендодавця, то такі покращення вважаються власністю орендодавця і компенсації орендареві не підлягають.

Звіт з незалежної оцінки об'єкта оренди здійснюється експертом у двох примірниках, які подаються до Фонду комунальної власності разом з актом приймання-передачі робіт з незалежної оцінки об'єкта оренди. Підписується акт приймання-передачі робіт з незалежної оцінки об'єкта оренди експертом, замовником - Фондом комунальної власності та

орендодавцем – виконавчим комітетом міської ради після здійснення рецензії даного звіту у порядку, визначеному ст.13 Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”. Організовує роботу з рецензування звіту з незалежної оцінки об’єкта оренди Фонд комунальної власності .

Оплата вартості робіт за рецензування звіту з незалежної оцінки об’єктів оренди здійснюється аналогічно, як при здійсненні незалежних оцінок цих об’єктів оренди.

Підписаний експертом, платником - Фондом комунальної власності чи орендарем, а також орендодавцем – виконавчим комітетом міської ради акт приймання-передачі робіт з незалежної оцінки об’єкта оренди вважається документом, який свідчить про те, що звіт з незалежної оцінки об’єкта оренди вважається затвердженням і на підставі цього звіту з незалежної оцінки можна здійснювати розрахунок орендної плати за об’єкт оренди.

Негативна рецензія на звіт з незалежної оцінки об’єкта оренди є підставою для не підписання акту приймання-передачі робіт з незалежної оцінки об’єкта оренди. За виконання такого звіту з незалежної оцінки об’єкта оренди кошти експерту не сплачуються. В цьому випадку Фонд комунальної власності організовує повторне проведення незалежної оцінки об’єкта оренди у порядку, визначеному цією Методикою, з умовою, що експерт, який вже здійснював вищевказану незалежну оцінку об’єкта оренди, не допускається до участі в конкурсі з відбору експертів для повторного проведення незалежної оцінки цього об’єкта оренди."

1.3 Пункт 5.1 Методики викласти в наступній редакції:

"5.1 Окремим орендарям об'єктів оренди Івано-Франківська міська рада може надавати пільги щодо орендної плати, у тому числі: затверджувати для окремих об'єктів оренди ставки, розмір яких може бути відмінним від орендних ставок, приведених в додатку до цієї Методики, звільняти на певний період окремих орендарів від сплати орендної плати, встановлювати для окремих орендарів орендну плату в розмірі 1,20 грн. в рік з врахуванням ПДВ. Перелік таких орендарів, а також умови надання вищевказаних пільг затверджується виключно на сесії міської ради за поданням виконавчого комітету міської ради ."

2.Контроль за виконанням цього рішення покласти на першого заступника міського голови Зіновія Фітеля та тимчасову депутатську контрольну комісію міської ради з питань оренди та приватизації об'єктів комунальної власності, проведення тендерів та розподілу житлового фонду.

Міський голова

Віктор Анушкевичус