ЗАТВЕРДЖЕНО:

рішення Здолбунівської міської ради

 від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

## МЕТОДИКА

**розрахунку орендної плати за комунальне майно Здолбунівської міської територіальної громади**

1. Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно Здолбунівської міської територіальної (надалі – Методика) розроблено з метою створення єдиного організаційно- економічного механізму справляння плати за об’єкти оренди, визначені частиною першою статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон), з врахуванням положень Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року №483 (далі - Порядок), Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630.

Орендна плата - це встановлений договором оренди платіж у грошовій формі, який орендар сплачує за користування майном на умовах, визначених у договорі оренди (в тому числі розмір платежу, терміни внесення тощо) та незалежно від наслідків господарської та іншої діяльності.

2. До плати за оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю комунальне підприємство, організація на балансі яких перебуває це майно.

Витрати на утримання нерухомого майна, переданого 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.

Відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна (у тому числі місць загального користування та прибудинкової території) та надання комунальних послуг орендарю здійснюється відповідно до договору, укладеного між балансоутримувачем та орендарем.

3. Розмір орендної плати визначається:

- у разі передачі комунального майна в оренду шляхом проведення електронного аукціону - відповідно до цінових пропозицій учасників аукціону;

- у разі передачі комунального майна в оренду без проведення аукціону згідно з цією Методикою.

Орендна плата відповідно до цієї Методики визначається на підставі застосування орендних ставок, які затверджуються рішенням міської ради, у відсотковому відношенні до ринкової вартості об’єкта оренди, визначеної відповідно до статті 8 Закону (крім оренди майна суб’єктами, зазначеними у пункті 13 Методики).

Орендна плата за Методикою розраховується в такій послідовності:

* визначається розмір річної орендної плати;
* 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;

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

У разі, коли термін оренди менший за один місяць або за одну добу, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

4. Затверджений цією Методикою розрахунок орендної плати застосовується у випадках, визначених Законом, а саме:

- у разі передачі єдиного майнового комплексу, нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна в оренду без проведення аукціону;

- у разі продовження без проведення аукціону договорів оренди єдиного майнового комплексу, нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, укладених без проведення аукціону або конкурсу.

5. Розмір орендної плати за транспортні засоби визначається в порядку передбаченому для розрахунку орендної плати за нерухоме майно.

6. У випадку коли розмір орендної плати розрахований за цією Методикою є нижчим за розмір орендної плати за договором, що продовжується, то орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

7. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 13 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

Опл = (Вп \* Сор)/100

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.;

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

Сор - орендна ставка, визначена згідно з додатками 1, 2 до цієї Методики (у разі укладання договору з орендарем відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», або для договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

Розмір орендної плати за базовий місяць оренди визначається за формулою:

Опл.міс = Опл/12

де Опл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

У разі якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення 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.

Розмір добової орендної плати розраховується за формулою:

Опл.доб = Опл.міс / Х,

де Опл.доб – розмір добової орендної плати, грн.;

Опл.міс – розмір орендної плати за місяць, грн.

Х –кількість днів у місяці.

Розмір погодинної орендної плати розраховується за формулою:

Опл.пог = Опл.доб / 24,

де Опл.пог – розмір погодинної орендної плати, грн.;

Опл.доб – розмір добової орендної плати, грн.

Розрахунок орендної плати за базовий місяць оренди подається балансоутримувачем на погодження міському голові.

8. Розмір річної орендної плати за єдиний майновий комплекс, його відокремлені структурні підрозділи 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 цілісних майнових комплексів комунальних підприємств (їх відокремлених структурних підрозділів), визначена згідно з додатком 2 до цієї Методики.

Розмір орендної плати за базовий місяць оренди за єдині майнові комплекси, їхні відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

Опл.міс = Опл / 12

де О пл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

9. В разі перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:

Опл.міс = Опл./12 х Ід.о х Ім,

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

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

Ід.о – індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;

Ім – індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

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.

10. Розмір орендної плати (в тому числі визначеної за результатами електронного аукціону) за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

11. Незалежна оцінка об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами.

12. У випадку встановлення вартості об’єкта оренди на рівні його ринкової (оціночної) вартості результати незалежної оцінки є чинними протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки. Замовником рецензування звіту про оцінку майна (крім іншого окремого індивідуально визначеного майна) виступає Орендодавець/Балансоутримувач, послуги оплачує /відшкодовує Орендар.

13. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна та індивідуально визначеного майна **1 гривня** встановлюється таким орендарям:

- структурним підрозділам та виконавчим органам Здолбунівської міської ради, установам і організаціям, які повністю або частково фінансуються з Здолбунівського міського бюджету

- бюджетним організаціям, установам, закладам, які утримуються за рахунок державного або місцевого бюджету;

- комунальним підприємствам, засновником яких є Здолбунівська міська рада.

- Пенсійному фонду України та його територіальним органам;

- музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;

- державним та комунальним закладам охорони здоров’я, в тому числі, що діють в статусі комунальних некомерційних підприємств (крім аптек, аптечних пунктів);

- закладам освіти, культури, фізичної культури і спорту Здолбунівської міської територіальної громади, що утримуються за рахунок місцевого бюджету;

- державним та комунальним телерадіоорганізаціям (підприємствам);

- Фонду соціального страхування, робочим органам його виконавчої дирекції та їх відділенням;

- Державній службі зайнятості, регіональним та базовим центрам зайнятості;

- Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;

- особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування;

- редакціям державних і комунальних періодичних видань, які повністю або частково фінансуються з державного або місцевих бюджетів, або заснованих об’єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, трудовими і журналістськими колективами, а також реформованим друкованим засобам масової інформації та редакціям відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/917-19) «Про реформування державних і комунальних друкованих засобів масової інформації»;

- громадським організаціям ветеранів та учасників антитерористичної операції, батьків дітей з інвалідністю для здійснення статутної діяльності.

Орендна плата в розмірі, встановленому згідно з абзацом тринадцятим цього пункту, не застосовується в 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.

Індексація орендної плати, визначеної в розмірі 1 грн. в рік не проводиться.

14. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів) встановлюється на рівні 12 відсотків вартості об’єкта оренди.

15. Розмір річної орендної плати у разі оренди транспортних засобів встановлюється на рівні 10 відсотків вартості об’єкта оренди.

16. У разі коли орендарем є суб’єкт малого підприємництва, розмір річної орендної плати за оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна, у тому числі транспортних засобів, становить 7 відсотків вартості об’єкта оренди.

У разі якщо інше окреме індивідуально визначене майно передається в оренду за результатами проведення аукціону, орендна плата, розрахована відповідно до цього пункту Методики, застосовується як стартова на першому аукціоні.

16. Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім пункту 13 Методики) або абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону (орендна плата за базовий місяць), і при цьому між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передавання минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

17. Якщо орендна плата визначена відповідно до пункту 9 цієї Методики або за наслідками проведення аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, наступного за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

18. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

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

20. 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.

У разі суборенди частини нежитлових приміщень орендна плата за таку частину визначається з урахуванням частки її вартості у загальній вартості орендованого приміщення.

Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендної плати орендаря за майно, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване майно.

У разі якщо плата за суборенду майна перевищує розмір орендної плати орендаря за це майно, то різниця плати за суборенду майна у частині, що перевищує орендну плату за майно, що передається в суборенду, спрямовується суборендарем на рахунок місцевого бюджету.

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, якщо передача майна в суборенду призводить до зменшення розміру орендної плати, перерахунок орендної плати не проводиться.

21. Якщо орендоване нежитлове приміщення є часткою будівлі (споруди), то загальною площею приміщень, що передаються в оренду, вважається площа, яку фактично займає орендар, збільшена на коефіцієнт перерахунку корисної площі. Розмір загальної орендованої площі або коефіцієнт перерахунку визначає балансоутримувач за даними технічної інвентаризації або самостійно.

22. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

23. У випадку змін, які відбулися в законодавстві під час дії цієї Методики, її норми застосовуються в частині, яка не суперечить чинному законодавству України.