Додаток 2

до рішення виконавчого комітету

«24»12.2020 № 993

**Методика**

**розрахунку орендної плати за комунальне майно**

**Хмельницької міської територіальної громади**

Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно Хмельницької міської територіальної громади (далі – Методика) розроблена відповідно до 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, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі - Порядок) з метою затвердження єдиного організаційно - економічного механізму розрахунку орендної плати у випадках, визначених чинним законодавством.

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.

**1. Розрахунок орендної плати.**

1.1. 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 2 цієї Методики).

1.2. Орендна плата розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати розраховується розмір орендної плати за перший місяць оренди (базовий місяць). 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.

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

1.3.1. у разі передачі єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів (далі - ЄМК), нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна в оренду вперше без проведення аукціону;

1.3.2. у разі продовження без проведення аукціону договорів оренди ЄМК, нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, укладених без проведення аукціону або конкурсу;

1.3.3. у разі визначення стартової орендної плати на першому електронному аукціоні з передачі в оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів) та у разі визначення стартової орендної плати  на  електронному аукціоні щодо продовження договору оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів).

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

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

1.5. Пункти 3, 4 цієї Методики застосовуються незалежно від способу отримання майна в оренду та розрахунку орендної плати.

**1.6. Розрахунок орендної платиза ЄМК, нерухоме майно, інше окреме індивідуально визначене майно:**

1.6.1. Розмір річної орендної плати за нерухоме майно, інше окреме індивідуально визначене майно визначається за формулою:

|  |  |
| --- | --- |
| *Опл*  = | *В п* \* *С ор\_*,       100 |

*де Вп – ринкова вартість орендованого майна (без ПДВ), грн.; Сор - орендна ставка.*

1.6.2. Розмір орендної плати за перший місяць оренди за нерухоме майно, інше окреме індивідуально визначене майно визначається за формулою:

|  |  |
| --- | --- |
| *Опл міс =* | *(Опл/12)\*Іп.н.о,* \* |

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

*Іп.н.о –індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до дати укладення договору оренди.*

\* Індекс інфляції не застосовується у випадку визначення стартової орендної плати для окремого індивідуально визначеного майна.

1.6.3. Розмір орендної плати за добу оренди за нерухоме майно, інше окреме індивідуально визначене майно визначається за формулою:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | *Опл доб =* | *О пл\_ ,*  *12\*Х* |   *де Х – кількість днів у місяці фактичного користування (доступу до об’єкта оренди)* |  |

1.6.4. Розмір орендної плати за годину оренди за нерухоме майно, інше окреме індивідуально визначене майно визначається за формулою:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | *Опл год =* | *\_\_О пл\_\_ ,   12\*Х\*У* |   *де Х – кількість днів у місяці фактичного користування, У – кількість годин у добі фактичного користування (доступу до об’єкта оренди).*  **2. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна 1 гривня в рік встановлюється таким суб’єктам:**  - бюджетним організаціям, установам, закладам, які утримуються за рахунок бюджету;  - Пенсійному фонду України та його територіальним органам;  - державним та комунальним закладам охорони здоров’я, в тому числі тим, що діють у статусі комунальних некомерційних підприємств (крім аптек, аптечних пунктів);  - закладам освіти, культури, фізичної культури і спорту Хмельницької міської територіальної громади;  - музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;  - державним та комунальним телерадіоорганізаціям (підприємствам);  - спеціалізованим підприємствам, установам та закладам соціального обслуговування, що надають соціальні послуги, відповідно до Закону України «Про соціальні послуги»;  - органам самоорганізації населення (будинковим комітетам, квартальним комітетам, комітетам мікрорайонів) Хмельницької міської територіальної громади;  - асоціаціям органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом та їх регіональним відділенням.  У випадках, коли розмір річної орендної плати становить 1 гривня в рік, ринкова (оціночна) вартість об’єкта оренди не проводиться.  **3. Індексація орендної плати.**  3.1. 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 попередній (поточний) місяць.  3.2. У разі якщо між датою визначення стартової орендної плати чи орендної плати, що розрахована відповідно до цієї Методики, і датою підписання договору з актом приймання-передачі майна, або датою підписання додаткової угоди про продовження договору оренди з чинним орендарем минуло більше ніж один повний календарний місяць, то визначений розмір орендної плати за перший місяць оренди (добу, годину) підлягає коригуванню на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення стартової орендної плати чи орендної плати, що розрахована відповідно до цієї Методики.  3.3. Індексація орендної плати, визначеної в розмірі 1 гривня в рік, проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції.  **4. Інші положення.**  4.1. 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.  4.2. Крім орендної плати відповідно до умов договору оренди, орендар сплачує комунальні платежі, витрати на утримання (експлуатаційні витрати), податки та інше. Витрати на утримання  нерухомого майна (в тому числі прибудинкової території), зданого в оренду одночасно кільком орендарям, розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації, а в неподільній частині - пропорційно розміру займаної площі.  4.3. Нарахування податку  на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.  4.4. 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 управління житлової політики і майна, послуги оплачує орендар.  4.5. У випадку змін, які відбулися в законодавстві під час дії цієї Методики, її норми застосовуються в частині, яка не суперечить чинному законодавству України.  Керуючий справами  виконавчого комітету Ю. САБІЙ  В.о. начальника управління  комунального майна В. КШЕМІНСЬКА |  |