##### Додаток № 5

до рішення Молочанської

міської ради

від \_\_\_\_\_\_\_ 2021 р. №

**МЕТОДИКА**
**розрахунку орендної плати та супутніх платежів, пов'язаних з передачею в оренду майна комунальної власності Молочанської міської територіальної громади**

1. Ця Методика визначає механізм визначення розміру плати за оренду об’єктів комунальної власності Молочанської міської територіальної громади, які включені до Переліку другого типу та механізм розрахунку супутніх платежів, пов'язаних з передачею в оренду майна комунальної власності Молочанської міської територіальної громади (далі – Майно). Методика розрахунку орендної плати та супутніх платежів, пов'язаних з передачею в оренду майна комунальної власності Молочанської міської територіальної громади не затверджується окремими нормативно-правовими актами та є єдиною для всіх потенційних орендарів.

2. Затверджений цією Методикою розрахунок орендної плати застосовується у наступних випадках:

- у разі передачі нерухомого Майна, іншого окремого індивідуально визначеного Майна в оренду із Переліку другого типу без проведення аукціону;

- у разі продовження без проведення аукціону договорів оренди нерухомого Майна, іншого окремого індивідуально визначеного Майна, укладених без проведення аукціону або конкурсу;

- у разі продовження без проведення аукціону договорів оренди нерухомого Майна, іншого окремого індивідуально визначеного Майна, укладених за результатами аукціону або конкурсу, та які продовжуються вперше, за умови, якщо строк оренди за такими договорами становить п’ять років або менше.

3. Орендна плата відповідно до цієї Методики розраховується:

3.1. для орендарів, які набули право користування нерухомим Майном із Переліку другого типу на підставі пункту 1, пункту 2 статті 15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон), – на підставі застосування орендних ставок, встановлених Додатком 1 цієї Методики, до ринкової вартості об’єкта оренди, визначеної згідно вимог статті 8 Закону;

3.2. для орендарів у разі продовження без проведення аукціону договорів оренди нерухомого Майна, укладених за результатами аукціону або конкурсу, та які продовжуються вперше, за умови, якщо строк оренди за такими договорами становить п’ять років або менше, – на підставі застосування орендної ставки первісного договору, що продовжується, до ринкової вартості об’єкта оренди, визначеної згідно вимог статті 8 Закону, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати первісного договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої первісним договором, що продовжується;

3.3. для орендарів у разі продовження без проведення аукціону договорів оренди нерухомого Майна, укладених з підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, – на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої первісним договором, що продовжується.

4. 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.

5. До плати за оренду іншого окремого індивідуально визначеного Майна не включаються витрати на утримання орендованого Майна та плата за послуги, які відповідно до укладеного договору зобов’язується надавати орендарю балансоутримувач.

6. 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 або за прямими договорами з постачальниками відповідних комунальних послуг. Витрати на утримання нерухомого майна, переданого в оренду одночасно кільком орендарям (місць загального користування, прибудинкової території тощо), розподіляються між ними пропорційно кількості користувачів, кількості джерел електрообладнання, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації або пропорційно до займаної площі, якщо інше не випливає з характеру послуг, наданих балансоутримувачем.

7. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна орендарями, зазначеними у пункті 10 цієї Методики) та іншого окремого індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати визначається за формулою:

де Опл - розмір річної орендної плати, гривень;

 Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без урахування податку на додану вартість), гривень;

 Сор - орендна ставка, визначена згідно з [Додатком 1](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF#n76) (у випадку визначеному пунктом 3.1. цієї Методики) або згідно первісного договору, що продовжується (у випадку визначеному пунктом 3.2. цієї Методики) або пунктом 12 цієї Методики для іншого окремого індивідуально визначеного Майна.

8. Розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна визначається за формулою:

О пл.міс = О пл. / 12 + (ПДВ)\*

де: Опл.міс. - розмір місячної орендної плати, гривень;

 ПДВ- податок на додану вартість, (\*застосовується за умови реєстрації балансоутримувача платником податку на додану вартість).

У разі, коли між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, 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.

9. Розмір добової орендної плати розраховується на основі розміру місячної орендної плати з розрахунку кількості діб роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом місяця та кількісті діб, на яку укладено договір оренди (користування об'єктом нерухомості), за формулою:

де Опл.доб. - розмір добової орендної плати, гривень;

 Х- кількість днів у місяці, в якому об’єкт фактично використовується.

10. Розмір погодинної орендної плати за об’єкт оренди розраховується на основі розміру добової орендної плати із розрахунку кількості годин роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом доби та кількісті годин, на яку укладено договір оренди (користування об'єктом нерухомості), за формулою:

де Опл.год. - розмір погодинної орендної плати, гривень;

У разі коли погодинна орендна плата припадає на святковий день, у такі дні орендна плата нараховується за повну добу.

11. Річна орендна плата за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривні встановлюється таким орендарям:

- органам державної влади, іншим бюджетним організаціям, закладам, установам, які повністю фінансуються з державного та місцевих бюджетів;

- комунальним підприємствам, організаціям, закладам, установам, засновником яких є Молочанська міська рада;

- органам місцевого самоврядування для розміщення центрів надання адміністративних послуг;

- державним та комунальним закладам охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, в тому числі комунальним некомерційним підприємствам;

- казенним підприємствам, що утворилися у результаті реорганізації державного закладу охорони здоров’я;

- Національному банку щодо майна, яке було закріплене на праві господарського відання за Національним банком і передане до сфери управління інших державних органів або у комунальну власність, з цільовим функціональним призначенням для зберігання запасів готівки Національного банку та проведення технологічних процесів щодо забезпечення готівкового обігу;

- Пенсійному фонду України та його органам;

- національним художнім колективам, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету;

- 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 при поновлені договорів оренди, раніше укладеним на пільгових умовах, з реформованими друкованими засобами масової інформації та редакціями відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/917-19) «Про реформування державних і комунальних друкованих засобів масової інформації».

Орендна плата у розмірі 1 гривні для орендарів, зазначених в абзаці десятому 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.

12. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного Майна, в тому числі транспортних засобів, встановлюється на рівні 10 відсотків до ринкової вартості об’єкта оренди, визначеної згідно вимог статті 8 Закону.

13. Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім пункту 11 цієї 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 акта приймання-передачі минуло більше ніж один повний календарний місяць, 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.

14. Якщо орендна плата визначена за результатами 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 сплачувалася у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

Орендна плата, встановлена відповідно до пункту 11 цієї Методики, не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

15. Розмір орендної 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.

16. Сума забезпечувального депозиту для договорів оренди нерухомого Майна встановлюється у розмірі орендної плати за:

- 2 (два) місяці, але в будь-якому разі у розмірі не меншому, ніж 0,2 розміру мінімальної заробітної плати, встановленого станом на 1 січня поточного року, якщо строк оренди становить від двох місяців до п’яти років;

- 5 (п’ять) календарних днів, але в будь-якому разі у розмірі не меншому, ніж 0,1 розміру мінімальної заробітної плати, встановленого станом на 1 січня поточного року, якщо строк оренди становить менше ніж два місяці.

Забезпечувальний депозит не сплачується орендарями, які набули в користування нерухоме Майно на пільгових умовах, відповідно до пункту 11 цієї Методики.

##### Додаток № 1

до Методики розрахунку орендної плати та супутніх платежів, пов'язаних з передачею в оренду майна комунальної власності Молочанської міської територіальної громади

**ОРЕНДНІ**
**ставки для договорів оренди майна комунальної власності Молочанської міської територіальної громади**

|  |  |
| --- | --- |
| Орендарі | Орендна ставка, відсотків |
| 1. Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів, в тому числі яке передається суб’єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії, на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря | 15 |
| 2. Приватні заклади освіти (суб’єкти підприємницької діяльності), які мають ліцензію на надання освітніх послуг у відповідній сфері (крім закладів освіти і суб’єктів підприємницької діяльності, визначених у пункту 6), на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг | 10 |
| 3. Громадські організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні) | 4 |
| 4. Державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження | 5 |
| 5. Вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (або) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру) | 4 |
| 6. Державні заклади освіти, що частково фінансуються з державного бюджету, та комунальні заклади освіти, що частково фінансуються з місцевого бюджету, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти і суб’єктів підприємницької діяльності, визначених у пункті 11 цього додатка) | 3 |
| 7. Заклади освіти, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності та засновані неприбутковими громадськими об’єднаннями, які отримують державне фінансування з держав - членів ЄС | 3 |
| 8. Установи і організації, діяльність яких частково фінансується за рахунок державного бюджету, органи місцевого самоврядування та їх добровільні об’єднання | 3 |
| 9. Музеї, крім тих, які повністю фінансуються за рахунок державного та місцевого бюджету | 3 |
| 10. Громадські об’єднання фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, утворені ними спортивні клуби (крім спортивних клубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, - виключно для проведення спортивних заходів або надання фізкультурно-спортивних послуг | 3 |
| 11. Заклади освіти, засновані на будь-якій формі власності, суб’єкти підприємницької діяльності, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти, на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг | 2 |
| 12. Релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній: |  |
| на площі не більш як 50 кв. метрів | 3 |
| на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів | 7 |
| 13. Народні депутати України або депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні, у тому числі коли договір оренди від імені депутата укладається громадською організацією в інтересах депутата і для розміщення його депутатської приймальні (крім випадків, коли в інтересах народного депутата України діє уповноважений орган Верховної Ради України, в такому разі застосовується [пункт 1](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF#n49)1 цієї Методики): |  |
| на площі не більш як 50 кв. метрів | 3 |
| на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів | 7 |
| 14. Громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів: |  |
| на площі не більш як 100 кв. метрів | 2 |
| на частині площі, що перевищує 100 кв. метрів | 5 |
| 15. Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ: |  |
| на площі не більш як 100 кв. метрів | 2 |
| на частині площі, що перевищує 100 кв. метрів | 5 |