Додаток 2

до рішення Канівської міської ради

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Методика**

**розрахунку орендної плати за об’єкти комунальної власності в адміністративних межах територій та населених пунктів Канівської об’єднаної територіальної громади**

     Методика розрахунку орендної плати за об’єкти комунальної власності в адміністративних межах територій та населених пунктів Канівської об’єднаної територіальної громади (надалі – 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 р. №483 (далі – Порядок) з метою затвердження єдиного організаційно-економічного механізмурозрахунку 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.

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 ЦМК, нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна в оренду вперше без проведення аукціону;

1.3.2. у разі продовження без проведення аукціону договорів оренди ЦМК, 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 2, 3 цієї Методики застосовуються незалежно від способу отримання майна в оренду та розрахунку орендної плати.

1.6. Розрахунок орендної плати за ЦМК, 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. Індексація орендної плати.**  2.1. 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.  2.2. 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 орендної плати чи орендної плати, що розрахована відповідно до цієї Методики.  2.3. Індексація орендної плати, визначеної в розмірі 1 гривня в рік, проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції.  **3. Інші положення.**  3.1. Якщо  орендоване  нежитлове  приміщення  є   часткою  будівлі  (споруди),  то площею  приміщень,  що  передаються  в  оренду,  вважається площа, яку фактично займає орендар, збільшена на площу загального користування.  3.2. Крім орендної плати відповідно до умов договору оренди, орендар сплачує 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.  3.3. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.  3.4. У випадку встановлення вартості об’єкта оренди на рівні його ринкової (оціночної) вартості результати незалежної оцінки, ці послуги оплачує орендар.  3.5. У випадку змін, які відбулися в законодавстві під час дії цієї Методики, її норми застосовуються в частині, яка не суперечить чинному законодавству України.  3.6. Пропорція розподілу коштів від орендної плати між міським бюджетом, орендодавцем та балансоутримувачем встановлюється на підставі відповідного рішення Канівської міської ради. |  |

3.7. Канівська міська рада окремим рішенням приймає перелік суб’єктів (підприємств, установ, організацій), які надають соціально важливі послуги населенню в адміністративних межах територій та населених пунктів Канівської об’єднаної територіальної громади (крім землі).