Додаток

до рішення

Черкаської обласної ради

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

**Методика**

**розрахунку орендної плати за оренду майна спільної власності**

**територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області**

1. Методику розрахунку орендної плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області (далі - Методика) розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за майно, визначене пунктом 2 Положення про особливості передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області (далі - Майно).

2. До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об’єкта нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у тому числі: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем та/або безпосередньо з постачальниками комунальних послуг.

3. Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком Орендарям, 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 Орендарями площі.

4. Форма розрахунку плати за оренду єдиного (цілісного) майнового комплексу комунальних підприємств, закладів, установ, їхніх відокремлених структурних підрозділів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області (далі - ЄМК) наведена в Додатку 1 до Методики.

Форма розрахунку плати за оренду нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області наведена в   
Додатку 2 до Методики.

5. Вартість об’єкта оренди визначається шляхом проведення незалежної оцінки.

Результати незалежної оцінки є чинними протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

При укладанні договорів оренди нерухомого майна, а також при продовженні договорів оренди, які підлягають продовженню за результатами проведення аукціону, вартість об’єкта оренди визначається шляхом проведення незалежної оцінки, здійсненої за рахунок Балансоутримувача/Орендодавця. Після укладання/продовження за результатами проведення аукціону у строки, встановлені договором оренди, Орендар зобов’язаний компенсувати Балансоутримувачу/Орендодавцю витрати, пов’язані з проведенням незалежної оцінки Майна.

При продовженні договорів оренди нерухомого майна, з орендарями, які мають право продовжити їх на новий строк без проведення аукціону у випадках, передбачених Законом або Положенням про особливості передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області, вартість об’єкта оренди визначається шляхом проведення незалежної оцінки, здійсненої за рахунок Орендаря.

6. Стартова орендна плата за Майно на першому аукціоні:

для аукціонів з оренди Майна, строк оренди якого перевищує один місяць, зазначається в розрахунку за місяць оренди та становить 1 відсоток вартості об’єкта оренди;

для аукціонів з оренди Майна, строк оренди якого становить від однієї доби до одного місяця, зазначається в розрахунку за один день оренди та становить 0,0333 відсотка вартості об’єкта оренди;

для аукціонів з оренди Майна, строк оренди якого не перевищує одну добу, зазначається в розрахунку за одну годину оренди та становить 0,0042 відсотка вартості об’єкта оренди (із розрахунку 8 робочих годин на добу).

Якщо строк оренди перевищує один місяць, але об’єкт оренди пропонується для погодинного використання, то розмір стартової орендної плати на першому аукціоні зменшується пропорційно відповідно до часу використання об’єкта, із розрахунку 8 робочих годин на добу.

В оголошенні про передачу майна в оренду зазначається стартова орендна плата за всю площу об’єкта оренди за один місяць, крім випадків добової або погодинної оренди.

7. Для укладання та продовження договорів оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області, а також укладених до дати затвердження даної Методики,   
з 01.01.2022 року місячна орендна плата встановлюється в розмірі 0,5 відсотка оціночної вартості об’єкта оренди наступним категоріям орендарів:

* передбаченим частиною першою статті 15 Закону;
* підприємствам, установам і організаціям, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області, діяльність яких фінансується за рахунок державного та/або місцевих бюджетів;
* комунальним некомерційним підприємствам, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області.

При укладанні та продовженні договорів оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області, категоріям орендарів, зазначеним у цьому пункті Методики, до 31.12.2021 року включно встановлюється розмір річної орендної плати в розмірі 1 гривня.

8. При укладанні/продовженні договорів оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області, розмір орендної плати за перший місяць оренди/ перший місяць після продовження оренди встановлюється на рівні 1 відсотка оціночної вартості об’єкта оренди наступним категоріям орендарів:

* передбаченими частиною другою статті 15 Закону (окрім випадків, зазначених у абзацах 11, 12 частини другої статті 15 Закону);
* підприємствам, установам і організаціям, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області (окрім тих, діяльність яких фінансується за рахунок державного та/або місцевих бюджетів, а також комунальних некомерційних підприємств);

9. Для продовження договорів оренди, передбачених абзацом другим частини другої статті 18 Закону, (окрім орендарів, зазначених в пунктах   
7 та 8 Методики), встановлюється розмір орендної плати за перший місяць після продовження оренди на рівні 1 відсотка оціночної вартості об’єкта оренди.

10. При укладанні без проведення аукціону / продовженні без проведення аукціону договорів оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області (в т. ч. у разі оренди транспортних засобів), розмір орендної плати за перший місяць оренди/ перший місяць після продовження оренди встановлюється на рівні 1 відсотка оціночної вартості об’єкта оренди.

11. Для передачі в оренду без проведення аукціону Майна, строк оренди якого становить від однієї доби до одного місяця, розмір орендної плати зазначається в розрахунку за один день оренди та становить 0,0333 відсотка вартості об’єкта оренди.

12. Для передачі в оренду без проведення аукціону Майна, строк оренди якого не перевищує одну добу, розмір орендної плати зазначається в розрахунку за одну годину оренди та становить 0,0042 відсотка вартості об’єкта оренди   
(із розрахунку 8 робочих годин на добу).

У разі якщо погодинна оренда припадає на вихідний або святковий день, у такі дні орендна плата нараховується за повну добу.

13. Місяць визначення ринкової вартості майна є базовим місяцем оренди.

Для визначення розміру орендної плати за перший місяць оренди/ перший місяць після продовження оренди/ стартової орендної плати, розмір орендної плати за базовий місяць оренди коригується на індекси інфляції за місяці, що минули з місяця визначення ринкової вартості об’єкта оренди.

14. В оголошенні про передачу Майна в оренду зазначається стартова орендна плата за всю площу об’єкта оренди за один місяць, крім випадків добової або погодинної оренди.

15. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

16. У разі зміни площі об’єкта оренди перерахунок орендної плати здійснюється за формулою:

**Опл.д х Пн**

**Опл.н = --------------------------;**

**Пд**

де **Опл.н** – нова орендна плата;

**Опл.д** - орендна плата за договором;

**Пн** - нова площа об’єкта оренди;

**Пд** - площа об’єкта оренди за договором.

17. У разі, якщо при продовженні договорів оренди без проведення аукціону / продовженні договорів оренди через аукціон, розмір місячної орендної плати / стартовий розмір місячної орендної плати на першому аукціоні, розрахований у спосіб, визначений чинною на момент продовження договору методикою розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області, є нижчим за останню місячну орендну плату, встановлену договором, що продовжується, орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

18. В разі, якщо відповідно до положень даної Методики необхідно здійснити перегляд розміру орендної плати по чинному договору оренди, розмір орендної плати по такому договору підлягає перегляду за умови, що це передбачено умовами укладеного договору оренди та такий перегляд не призведе до зменшення розміру орендної плати.

У випадку перегляду розміру орендної плати, визначення вартості об’єкта оренди відбувається шляхом проведення незалежної оцінки, здійсненої за рахунок Балансоутримувача/Орендодавця.

Додаток 1

до Методики

Додаток до договору оренди

єдиного (цілісного) майнового

комплексу

№ \_\_\_\_\_\_ від „\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Р О З Р А Х У Н О К**

плати за оренду єдиного (цілісного) майнового комплексу (структурного підрозділу підприємства),

що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(назва Орендодавця)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(назва Орендаря)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(мета використання)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Назва та адреса об’єкта оренди  (відповідно до технічної документації) | Площа оренди м2 | Вартість майна за незалежною оцінкою  станом на  "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р.  (грн) | | Індекс інфляції, з моменту проведення незалежної оцінки,  % | Орендна ставка,  % | Орендна плата за  базовий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ місяць  (грн.) | |
| Орендна плата  **без ПДВ**, | Орендна плата  **з ПДВ**, |
| 1м2 | Усього об’єкта оренди  **без ПДВ** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ВСЬОГО** |  |  |  |  |  |  |  |

Голова Черкаської обласної ради

Додаток 2

до Методики

Додаток до договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного   
майна

№ \_\_\_\_\_\_ від „\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Р О З Р А Х У Н О К**

плати за оренду нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області та знаходиться на балансі

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(назва Орендодавця)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(назва Орендаря)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(мета використання)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Назва та адреса об’єкта оренди  (відповідно до технічної документації) | Площа оренди м2 | Вартість майна за незалежною оцінкою  станом на  "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р.  (грн) | | Індекс інфляції, з моменту проведення експертної оцінки,  % | Орендна ставка,  % | Орендна плата за  базовий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ місяць  (грн.) | |
| Орендна плата  **без ПДВ**, | Орендна плата  **з ПДВ**, |
| 1м2 | Усього об’єкта оренди **без ПДВ** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ВСЬОГО** |  |  |  |  |  |  |  |

Керівник

Головний бухгалтер