** Проект №\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_**

**У К Р А Ї Н А**

**ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТЬ**

**Н І Ж И Н С Ь К А М І С Ь К А Р А Д А**

\_\_\_\_\_\_ сесія VIII скликання

**Р І Ш Е Н Н Я**

від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021року м. Ніжин №\_\_\_\_\_\_/2021

Про затвердження Методики розрахунку

орендної плати за майно комунальної

власності Ніжинської територіальної громади

Відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про оренду державного та комунального майна», Постанови Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», враховуючи пропозиції постійних комісій Ніжинської міської ради, робочої групи з питань врегулювання єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна комунальної власності Ніжинської територіальної громади, затвердженої розпорядженням міського голови від 16 грудня 2020 року №331, Ніжинська міська рада вирішила:

1.Затвердити Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно Ніжинської територіальної громади, що додається.

2. Орендодавцям комунального майна під час підготовки договорів оренди брати за основу примірні договори, затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 року №820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна».

3.Начальнику відділу комунального майна Управління комунального майна та земельних відносин Федчун Н.О.:

3.1.забезпечити оприлюднення даного рішення у друкованих засобах масової інформації та на офіційному сайті Ніжинської міської ради протягом п’яти робочих днів після його прийняття;

3.2.довести дане рішення до відома орендодавців та балансоутримувачів майна комунальної власності Ніжинської територіальної громади.

4.Організацію виконання даного рішення покласти на першого заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Вовченка Ф.І. та начальника управління комунального майна та земельних відносин Онокало І.А.

5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності, транспорту і зв’язку та енергозбереження (голова комісії – Дегтяренко В.М.).

Міський голова Олександр КОДОЛА

**Подає:**

Начальник управління комунального майна

та земельних відносин Ніжинської міської ради Ірина ОНОКАЛО

**Погоджують:**

Перший заступник міського

голови з питань діяльності

виконавчих органів ради Федір ВОВЧЕНКО

Секретар Ніжинської міської ради Юрій ХОМЕНКО

Начальник відділу

юридично-кадрового

забезпечення апарату В’ячеслав ЛЕГА

виконавчого комітету

Ніжинської міської ради

Голова постійної комісії міської

ради з питань житлово-комунального

господарства, комунальної власності,

транспорту і зв’язку та енергозбереження Вячеслав ДЕГТЯРЕНКО

Голова постійної комісії міської ради з питань

регламенту, законності, охорони прав і свобод громадян,

запобігання корупції, адміністративно-територіального

устрою, депутатської діяльності та етики Валерій САЛОГУБ

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішенням Ніжинської міської ради (\_\_ сесія VIII скликання)

від \_\_\_ \_\_2021 р. № \_\_-\_\_/2021

**Методика**

**розрахунку орендної плати за майно комунальної власності**

**Ніжинської територіальної громади**

**1.Загальні положення.**

1.1. Методику розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Ніжинської територіальної громади та пропорції її розподілу розроблено відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна» з метою врегулювання єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна комунальної власності Ніжинської територіальної громади: єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів; нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини); інше окреме індивідуально визначене майно за договорами оренди, що укладаютьсяуповноваженим органом Ніжинської міської ради - Управлінням комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради (далі –Управління).

1.2.Орендодавцем комунального майна Ніжинської територіальної громади:

- щодо цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів (філії, цехи, дільниці) виступає виконавчий комітет Ніжинської міської ради (юридична особа), за рішенням Ніжинської міської ради;

- щодо нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення) виступає Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради, за рішення Ніжинської міської ради;

- щодо іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна (транспортні засоби, технологічне обладнання, устаткування тощо) виступають комунальні підприємства, бюджетні заклади (установи), яким таке майно передано у повне господарське відання або оперативне управління, за рішення Ніжинської міської ради.

**2. Орендна плата.**

2.1. Орендна плата за цією Методикою (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у Додатку 3цієї Методики) розраховується в такій послідовності:

2.2. визначається розмір річної орендної плати за формулою:

Опл = (Вп х Сор) / 100, де:

Опл - розмір річної орендної плати, грн.;

Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без ПДВ), грн.;

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

2.3. розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого майна встановлюється за формулою:

Опл.міс = Опл / 12, де:

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

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

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 базовий місяць оренди на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

2.4. У разі, коли термін оренди менший чи більший за одну добу, або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова орендна платаз розрахунку кількості днів у місяці фактичного користування за формулою:

Опл.доб.=Опл/12хХ, де:

Опл- розмір річної орендної плати,

Х- кількість днів фактичного користування у місяці.

2.5. Погодинна орендна плата розраховується на основі розміру добової орендної плати з розрахунку 24 години у добу за формулою:

Опл.пог = Опл.доб / 12\*Х\*24, де

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

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

Х-кількість днів у місяці фактичного користування.

У разі, якщо погодинна орендна плата припадає на вихідний або святковий день, то орендна плата нараховується за повну добу.

2.6. 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.

2.7. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

2.8.Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів, розмір орендної плати за якими визначається згідно з Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №483 від 3.06.2020 року), встановлюється на рівні 12 відсотків від вартості об’єкта оренди, з урахуванням вимог статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

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.

2.9. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін договору оренди у разі зміни Методики розрахунку, істотної зміни стану об’єкта оренди з незалежних від Сторін причин та інших випадків, передбачених чинним законодавством.

2.10. У випадках, коли для розрахунку розміру орендної плати використовуються результати незалежної оцінки об’єктів оренди, то оцінка об’єктів оренди здійснюється за Методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

2.11. Незалежна оцінка об’єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами.

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

2.13. До договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону, застосовуються орендні ставки згідно з Додатком 2.

2.14. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

2.15. Платіжні документи на перерахування орендних платежів до бюджету або Балансоутримувачу подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

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

**3.Порядок розрахунку орендної плати у разі передачі в оренду єдиного майнового комплексу комунального підприємства, його структурного підрозділу (філії, цеху, дільниці).**

3.1.Розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси, їхні 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 (без ПДВ), грн.;

Внм – вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об’єкта оренди, (без ПДВ) грн.;

Сор.ц - орендна ставка за використання об’єкта оренди, визначена згідно з додатком 2 до Методики.

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

Опл.міс = Опл / 12, де

Форма розрахунку наведена у Додатку 3.

**4.Плата за розміщення обладнання стільникового, супутникового та інших видів зв’язку, банкоматів, торгівельних автоматів, що відпускають продовольчі товари, без проведення аукціону.**

4.1. Розмір місячної орендної плати за розміщення на об’єктах нерухомого майна обладнання стільникового, супутникового та інших видів зв’язку, встановлюється у розмірі п’яти прожиткових мінімумів (одне місце) на момент укладання договору оренди, за перший місяць користування, а за кожний наступний місяць плата визначається з урахуванням індексу інфляції за поточний місяць.

4.2.Плата за розміщення на об’єктах нерухомого майна банкоматів та інших фінансових терміналів встановлюється у розмірі 75 % (одне місце) від прожиткового мінімуму на дату укладання договору за перший місяць користування, а за кожний наступний місяць плата визначається з урахуванням індексу ін6фляції за поточний місяць.

4.3.Плата за розміщення на площах об’єктів нерухомості торгівельних банкоматів, що відпускають продовольчі товари, встановлюється у розмірі 50% (одне місце) від прожиткового мінімуму на дату укладання договору за перший місяць користування, а за кожний наступний місяць плата визначається з урахуванням індексу інфляції за поточний місяць.

**5. Визначення загальної площі приміщень, що передаються в оренду.**

5.1.Якщо орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), то загальною площею приміщень, що передаються в оренду, вважається корисна площа кімнат, що передаються в оренду для використання за будь-яким призначенням, збільшена на коефіцієнт перерахунку корисної площі в загальну.

Пприм.= Пкімн.\*Кпер.,де:

Пприм.- загальна плдолща приміщень, що здаються в оренду, кв.м.;

Пкімн.- корисна площа кімнати, що передається в оренду для використання за будь-яким призначенням, кв.м.;

Кпер.- коефіцієнт перерахунку корисної площі будівлі в загальну, який розраховується шляхом ділення загальної площі всієї будівлі (споруди) на корисну площу будівлі (без врахування площі вестибюлів, фойє, східців, коридорів, санітарних кімнат, ліфтових площадок, підвальних приміщень, якщо вони не використовуються орендарем, тощо).

5.2. Відповідальність за правильність розрахунку коефіцієнту перерахунку корисної площі в загальну несе Балансоутримувач.

5.3. У разі, якщо частина будівлі (споруди), що передається в оренду, має окремих вхід і орендар не користується іншими приміщеннями в будівлі, загальною площею оренди є площа, яку фактично використовує орендар.

**6.Оплата комунальних послуг, утримання об’єкта оренди.**

6.1. Орендар самостійно та своєчасно проводить оплату комунальних послуг відповідним підприємствам-постачальникам таких послуг, або відшкодовує Балансоутримувачу об’єкта оренди витрати на оплату комунальних послуг, що визначається Договором оренда за окремими рахунками.

Рахунки Балансоутримувача повинні містити: вид послуг, тариф, обсяг у натуральному вигляді (кількість), одиниці виміру. Вартість таких послуг не входить до складу орендної плати.

6.2.Витрати на утримання нерухомого майна, переданого в оренду одночасно кільком орендарям, і прибудинкової території та оплати комунальних послуг та енергоносіїв, здійснюється таким чином:

-при наявності у орендаря засобів обліку електроенергії, води, теплової енергії та газу за фактичними показниками засобів обліку;

-при наявності загальнобудинкового засобу обліку електроенергії (в неподільній частині) залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів;

-за послуги опалення пропорційно займаної нами загальної опалювальної площі;

-при наявності загальнобудинкового засобу обліку води (в неподільній частині) в разі однієї категорії споживачів – Балансоутримувача та орендарів, пропорційно кількості працюючих; у випадку наявності різних категорій споживачів при відшкодуванні орендарями витрат на оплату послуг водопостачання та водовідведення (при наявності чи відсутності загальнобудинкового засобу обліку води) відповідно до норм витрат води споживачами, затверджених рішенням виконавчого комітету Ніжинської міської ради або рішенням Ніжинської міської ради та кількості працюючих.

6.3.Орендар зобов’язаний у строк, визначений договором оренди застрахувати орендоване майно на термін дії договору оренди та надати договір страхування Балансоутримувачу.

6.4.Контролль за цільовим призначенням використання орендованого майна здійснює Балансоутримувач.

**7.Порядок розрахунку розміру орендної плати у разі передачі в оренду іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна.**

7.1.Розмір річної орендної плати в разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, розмір річної орендної плати встановлюється на рівні 12 відсотків вартості орендованого майна, визначеноїз урахуванням вимог статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

7.2.Перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи після 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*.*

**8.** Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради уповноважене надавати роз’яснення з питань застосування цієї Методики.

**Додаток 1 до Методики**

**Орендні ставки для договорів оренди, які укладаються вперше**

**без проведення аукціону**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **з/п** | **Найменування** | **Орендна ставка, відсотків** |
| 1 | Дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжурядовими угодами) | 12 |
| 2 | Приватні заклади освіти, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти, визначених у пункті 5 цього додатку) | 5 |
| 3 | Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п’яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб’єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії | 8 |
| 4 | Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок | 8 |
| 5 | Приватні заклади освіти, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти, на площі, що використовується для надання ліцензованих послуг | 5 |
| 6 | Народні депутати України і депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні | 3 |
| 7 | Релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній: |  |
|  | не більш як 50 кв. метрів; | 4 |
|  | для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів | 7 |
| 8 | Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ: |  |
|  | не більш як 100 кв. метрів; | 4 |
|  | для частини площі, що перевищує 100 кв. метрів | 7 |
| 9 | Державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження | 4 |
| 10 | Вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру) | 4 |
| 11 | Музеї, крім зазначених у пункті 8 Методики | 3 |
| 12 | Громадські об’єднання або засновані ними навчальні заклади, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності, а також отримують державне фінансування від країн-членів Європейського Союзу | 3 |
| 13 | Державні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги, відповідно до Закону України «Про соціальні послуги» | 1 |
| 14 | Державні організації (установи, заклади), що повністю або частково фінансуються з державного та обласного бюджетів | 3 |
| 15 | Територіальні відділення та структурні підрозділи Головного управління юстиції | 3 |

**Додаток 2 до Методики**

**Орендні ставки для договорів оренди, які були укладенні до набрання чинності Закону та продовжуються вперше**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **з/п** | **Найменування** | **Орендна ставка, відсотків** |
| **І.Використання єдиних майнових комплексів державних підприємств,**  **їхніх відокремлених структурних підрозділів** | | |
| 1 | Тютюнової промисловості, лікеро-горілчаної та виноробної промисловості, радгоспів заводів (що виробляють виноробну продукцію) | 25 |
| 2 | З виробництва електричного та електронного устаткування, деревини та виробів з деревини, меблів, з організації концертно-видовищної діяльності та виставкової діяльності, ресторанів, авіаційного, залізничного та автомобільного транспорту, торгівлі, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, кольорової металургії, нафтогазодобувної промисловості | 20 |
| 3 | Електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної та текстильної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), з виробництва транспортних засобів, устаткування та їх ремонту, виробництва машин та устаткування, призначеного для механічного, термічного оброблення матеріалів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів, лісового господарства, рибного господарства, целюлознопаперової промисловості, переробки відходів, видобування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, паливної промисловості, побутового обслуговування | 16 |
| 4 | Сільського господарства, харчової промисловості (крім лікерогорілчаної та виноробної промисловості), радгоспів-заводів, крім тих, що виробляють виноробну продукцію), металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів | 12 |
| 5 | Інші об’єкти | 10 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **з/п** | **ІІ. Використання орендарем нерухомого майна**  **за цільовим призначенням** | **Орендна ставка, відсотків** |
| 1 | Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів, | 100 |
| 2 | Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти | 45 |
| 3 | Розміщення: | 40 |
| 3.1 | банкоматів |  |
| 3.2 | ресторанів з нічним режимом роботи |  |
| 3.3 | торгівельних об’єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї |  |
| 3.4 | офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв’язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету |  |
| 4 | Розміщення: | 30 |
| 4.1 | виробників реклами |  |
| 4.2 | саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів |  |
| 4.3 | торгівельних об’єктів з продажу автомобілів |  |
| 5 | Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності | 25 |
| 6 | Розміщення суб’єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів | 22 |
| 7 | Розміщення антен, технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету | 21 |
| 8 | Розміщення: | 20 |
| 8.1 | майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів |  |
| 8.2 | майстерень з ремонту ювелірних виробів |  |
| 8.3 | аптек в приміщеннях лікувально-профілактичних закладів |  |
| 8.4 | приватних закладів охорони здоров'я |  |
| 8.5 | суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики |  |
| 8.6 | розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець |  |
| 9 | Розміщення редакцій засобів масової інформації: | 20 |
| 9.1 | рекламного та еротичного характеру |  |
| 9.2 | тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства |  |
| 9.3 | тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації |  |
| 9.4 | тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення |  |
| 10 | Розміщення: | 18 |
| 10.1 | турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків |  |
| 10.2 | торгівельних об’єктів з продажу непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів |  |
| 10.3 | офісних приміщень, крім офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв’язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету |  |
| 10.4 | відділень банків, фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерсських, маклерських, рієлторських контор (агенств нерухомості) |  |
| 10.5 | суб’єктів господарювання, що надають послуги, пов’язані з переказом грошей |  |
| 10.6 | суб’єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування |  |
| 11 | Розміщення: | 15 |
| 11.1 | ресторанів, кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи |  |
| 11.2 | ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини |  |
| 11.3 | суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль |  |
| 11.4 | складів, крамниць-складів, магазинів-складів |  |
| 11.5 | приватних архівних установ |  |
| 11.6 | камер схову |  |
| 11.7 | стоянок для автомобілів, паркінгів |  |
| 11.8 | суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів |  |
| 12 | Розміщення: | 12 |
| 12.1 | суб’єктів господарювання, що провадять виробничу діяльність |  |
| 12.2 | комп'ютерних клубів та інтернет-кафе |  |
| 12.3 | аптек, ветеринарних аптек |  |
| 12.4 | рибних господарств |  |
| 12.5 | шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів |  |
| 12.6 | суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектновишукувальні, проектно-конструкторські роботи |  |
| 12.7 | інформаційних агентств |  |
| 12.8 | дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжурядовими угодами) |  |
| 12.9 | проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі |  |
| 12.10 | кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи |  |
| 12.11 | суб’єкти підприємницької діяльності, що надають освітні послуги погодинно, в тому числі курси, тренінги, семінари тощо |  |
| 12.12 | торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи |  |
| 13 | Розміщення: | 5 |
| 13.1 | суб'єктів кінематографії, основною діяльністю яких є кіновиробництво або технічне забезпечення і обслуговування кіновиробництва за умови, що вони внесені до Державного реєстру виробників, розповсюджувачів і демонстраторів фільмів |  |
| 13.2 | приватних закладів освіти, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти, визначених у пункті 16 цього додатку), а також суб’єктів підприємницької діяльності, що надають освітні послуги без отримання ліцензії |  |
| 13.3 | редакцій засобів масової інформації |  |
| 14 | Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту | 5 |
| 15 | Громадських вбиралень; | 9 |
| 16 | Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні | 9 |
| 17 | Розміщення: | 6 |
| 17.1 | об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку |  |
| 17.2 | суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень |  |
| 18 | Розміщення: кінотеатрів, бібліотек, театрів | 6 |
| 19 | Розміщення: | 5 |
| 19.1 | державних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного |  |
| 19.2 | торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів |  |
| 19.3 | приватних закладів освіти, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти |  |
| 19.4 | видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції |  |
| 20 | Розміщення державних закладів освіти, що частково фінансуються з державного бюджету | 3 |
| 21 | Розміщення органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань в тому числі асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом | 3 |
| 22 | Розміщення організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами | 3 |
| 23 | Розміщення музеїв, крім зазначених у пункті 8 Методики | 3 |
| 24 | Державні архівні установи, що частково фінансуються з державного бюджету | 2 |
| 25 | Розміщення закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та осіб з інвалідністю | 1 |
| 26 | Розміщення транспортних підприємств з: |  |
| 26.1 | перевезення пасажирів | 15 |
| 26.2 | перевезення вантажів | 18 |
| 27 | Розміщення творчих спілок, творчих майстерень, громадських об’єднань, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить: |  |
| 27.1 | не більше як 50 кв.м. | 1 |
| 27.2 | для частини площі, що перевищує 50 кв.м. | 3 |
| 28 | Інше використання нерухомого майна | 15 |

**Додаток 3 до Методики**

**РОЗРАХУНОК орендної плати за базовий місяць**

Майно перебуває на балансі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (найменування Блансоутримувача)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Назва та місцезнаходження об’єкта оренди | Площа об’єкта оренди, кв.м. | Вартість об’єкта оренди за незалежною оцінкою, станом на «\_\_»\_\_\_\_20\_\_р. | Орендна ставка\*, % | Орендна ставка за базовий місяць | |
| Назва місяця, рік | Орендна плата без ПДВ\*\*, грн. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

\* Орендна ставка визначається на підставі цільового призначення згідно із Додатком 1 або Додатком 2 до цієї Методики.

Якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передавання Майна 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.

\*\* Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

Уповноважена особа орендаря \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові) М. П. (у разі наявності)

**Додаток 4 до Методики**

**Перелік підприємств, установ, організацій, яким встановлюється**

**розмір річної орендної плати у сумі 1 гривня (1,20 грн. з ПДВ) за оренду нерухомого майна та іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально**

**визначеного майна**

Річна орендна плата за оренду нерухомого майна та іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна у розмірі 1 гривня (1,20 грн. з ПДВ) встановлюється підприємствам, установам, організаціям:

1.1.закладам, установам, організаціям, які утримуються за рахунок місцевого бюджету;

1.2.комунальним закладам та некомерційним підприємствам охорони здоров’я;

1.3. закладам освіти, які утримуються за рахунок місцевого бюджету;

1.4.музеям, які утримуються за рахунок місцевого бюджету та комунальним телерадіоорганізаціям;

1.5.художнім колективам, яким надається фінансова підтримка з місцевого бюджету;

1.6.Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;

1.7. громадським спортивним організаціям, які не надають платні послуги та спортивним школам, які фінансуються або отримують фінансову підтримку з місцевого бюджету та розміщені у навчальних закладах Ніжинської міської ради;

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

1.9.громадським організаціям, засновниками яких є учасники бойових дій та зареєстровані на території міста Ніжин не менше трьох років, площею до 20 кв.м.;

1.10.громадським та благодійним організаціям, які здійснюють безкоштовну психологічну, соціальну, правову допомогу, волонтерську роботу реабілітацію та адаптацію учасників АТО та ООС та зареєстровані на території міста Ніжин не менше трьох років, площею до 20 кв.м.

**Додаток 5 до Методики**

**Перелік підприємств, установ, організацій, що надають**

**соціально важливі послуги населенню**

**на території Ніжинської територіальної громади**

1.Акціонерне товариство «Державний ощадний банк України (АТ «ОЩАДБАНК»);

2.Акціонерне товариство «УКРПОШТА» (АТ «УКРПОШТА»).

Пояснювальна записка

до проекту рішення

«Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Ніжинської територіальної громади»

Відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про оренду державного та комунального майна», Постанови Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», враховуючи пропозиції постійних комісій Ніжинської міської ради, робочої групи з питань врегулювання єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна комунальної власності Ніжинської територіальної громади, затвердженої розпорядженням міського голови від 16 грудня 2020 року №331, підготовлений даний проект рішення.

Ніжинська міська рада, як орган місцевого самоврядування, уповноважена здійснювати державну політику у сфері оренди майна, що перебуває у комунальній власності.

Частиною другою статті 17 Закону визначено, що у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування – щодо комунального майна.

Слід відмітити, що у зв’язку з введенням в дію Закону Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 р. № 786, діє лише в частині, яка не суперечить вимогам Закону. Крім того, Законом не передбачено наявність саме такої методики, передбачена наявність Методики розрахунку орендної плати за державне майно.

З огляду на зазначене, оскільки законодавчо не передбачено методику/механізм розрахунку орендної плати для ефективного використання комунального майна, виникла потреба у розробленні відповідного нормативного акта для врегулювання господарських та адміністративних відносин при вирішенні питань передачі в оренду та укладенні договорів оренди майна комунальної власності, розрахунку плати за оренду відповідно до вимог законодавства.

Ніжинською міською радою Чернігівської області (надалі –Ніжинська міська рада) розроблено проект рішення Ніжинської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Ніжинської територіальної громади» (надалі – проект акта, рішення), яким визначатимуться орендні відносини.

Проект відповідає вимогам статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» щодо підготовки аналізу регуляторного впливу з:

- визначення та проведення аналізу проблеми, яку пропонується розв’язати шляхом регулювання господарських відносин, оцінка важливості цієї проблеми;

- обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв’язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання;

- обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв’язана за допомогою діючих регуляторних актів, та розгляду можливості внесення змін до них;

- визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акта, у тому числі здійснення розрахунку очікуваних витрат та вигод суб’єктів господарювання, громадян та Ніжинської територіальної громади внаслідок дії регуляторного акта;

- визначення та оцінка усіх прийнятих альтернативних способів досягнення встановлених цілей, у тому числі тих, які не передбачають безпосереднього регулювання господарських відносин;

- аргументування переваг обраного способу досягнення встановлених цілей;

- опису механізмів і заходів, які забезпечать розв’язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта;

- обґрунтування можливості досягнення встановлених цілей у разі прийняття регуляторного акта;

- оцінки можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, яким розпоряджаються органи державної влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні виконувати ці вимоги;

- оцінка розвитку впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта;

- визначення показників результативності регуляторного акта;

- визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта.

Начальник управління комунального

майна та земельних відносин

Ніжинської міської ради Ірина ОНОКАЛО