**Пояснювальна записка**

**до проєкту рішення «Про затвердження мінімального розміру місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Броварської міської територіальної громади на 2024 рік»**

Пояснювальна записка підготовлена відповідно до ст. 20 Регламенту Броварської міської ради Броварського району Київської області VIII скликання.

1. **Обґрунтування необхідності прийняття рішення**

Впорядкування розміру орендної плати, попередження ухилень від оподаткування фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду, забезпечення надходжень до бюджету територіальної громади.

1. **Мета і шляхи її досягнення**

Мета – затвердити мінімальний розмір місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна фізичних осіб на території Броварської міської територіальної громади на 2024 рік на підставі розрахунку, який додається до проєкту рішення.

**3. Правові аспекти**

Підпункт 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України, Постанова Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», пункт 24 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

**4. Фінансово-економічне обґрунтування**

Прийняття даного рішення виділення коштів не потребує.

**5. Прогноз результатів**

Прийняття даного рішення визначає мінімальний розмір вартості одного квадратного метру за оренду комерційної нерухомості.

**6. Суб’єкт подання проекту рішення**

**Доповідач:** начальник управління з питань комунальної власності та житла Броварської міської ради Броварського району Київської області – Ірина ЮЩЕНКО.

**Відповідальна за підготовку проекту:** начальника відділу орендних відносин та приватизації управління з питань комунальної власності та житла Броварської міської ради Броварського району Київської області – Оксана СНІСАР.

**7. Порівняльні таблиці:**

визначення мінімальної суми орендного платежу на нерухоме майно фізичних осіб здійснюється за формулою:

![](data:application/x-msmetafile;base64,) де:

*Р* - мінімальна вартість місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна, у гривнях;

## *Рн* - середня вартість 1 кв. м. новозбудованого об’єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості, у гривнях у відповідності до наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 02.11.2023 № 1010 «Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 жовтня 2023 року)» і становить по Київській області – 21161,00 гривень (з урахуванням ПДВ).

## *К* - коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта становить 50 років, відповідно до наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.1998 № 215 «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання».

*Ф* - вид функціонального використання об'єкта нерухомого майна:

1. провадження комерційної діяльності = 3;
2. провадження виробничої діяльності = 2;
3. некомерційна діяльність, у т.ч. проживання фізичних осіб = 1.

Отже, для приміщень, які використовуються під:

1. для провадження комерційної діяльності

Р = 21161,00 х 3 = 105,80;

50 х 12

1. для виробничої діяльності

Р = 21161,00 х 2 = 70,54;

50 х 12

1. для некомерційної діяльності, у т.ч. для проживання фізичних осіб

Р = 21161,00 х 1 = 35,27.

50 х 12

Порівняльна таблиця:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Цільове використання | 2022 рік  (з урахуванням ПДВ), грн. | 2023 рік  (з урахуванням ПДВ), грн. | 2024 рік  (з урахуванням ПДВ), грн. |
| 1 | комерційну діяльність | 72,57 | 97,35 | 105,80 |
| 2 | виробничу діяльність | 48,38 | 64,90 | 70,54 |
| 3 | некомерційну діяльність, у т.ч. проживання фізичних осіб | 24,19 | 32,45 | 35,27 |

Начальник управління з питань

комунальної власності та житла Ірина ЮЩЕНКО