**Пояснювальна записка**

**Пояснювальна записка**

**до проєкту рішення «Про встановлення розміру орендної плати фізичній особі - підприємцю Горанській Н.А.»**

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

1. **Обґрунтування необхідності прийняття рішення**

Проєкт даного рішення підготовлено на підставі звернення ФОП Горанської Наталії Андріївни від 22.01.2024 щодо продовження пільгового розміру орендної плати (на 50%) по договору оренди № 86-21 від 01 листопада 2021 року нежитлового підвального приміщення у житловому будинку за адресою: Київська область, Броварський район, місто Бровари, бульвар Незалежності, 12, площею 52,2 кв.м., що використовується з цільовим призначенням: торгівля товарами непродовольчої групи.

Відповідно до Порядку передачі в оренду об’єктів комунальної власності Броварської міської територіальної громади, затвердженого рішенням Броварської міської ради Київської області від 01.10.2020 р. № 1987-83-07, зазначене звернення ФОП Горанської Н.А. було винесено на розгляд постійної комісії з оренди об’єктів комунальної власності Броварської міської територіальної громади (далі - Комісія), засідання якої відбулося 24 січня 2024 року.

Рішенням Броварської міської ради Броварського району Київської області від 31.08.2022 № 810-32-08 ФОП Горанській Н.А. було встановлено орендну плату за оренду нежитлового підвального приміщення у житловому будинку за адресою: Київська область, Броварський район, місто Бровари, бульвар Незалежності, 12, площею 52,2 кв.м. у розмірі 50 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди, на період з 01 серпня 2022 року до офіційного припинення чи скасування воєнного стану, але у будь-якому разі не більше ніж до 31 грудня 2022 року.

Рішенням Броварської міської ради Броварського району Київської області від 30.03.2023 № 1073-45-08 ФОП Горанській Н.А. було повторно встановлено орендну плату за оренду нежитлового підвального приміщення у житловому будинку за адресою: Київська область, Броварський район, місто Бровари, бульвар Незалежності, 12, площею 52,2 кв.м. у розмірі 50 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди, на період з 01 квітня 2023 року до офіційного припинення чи скасування воєнного стану, але у будь-якому разі не більше ніж до 31 грудня 2023 року.

ФОП Горанська Н.А., на засіданні Комісії, повідомила, що надання пільги у попередній період, надавало їй змогу своєчасно сплачувати орендну плату, комунальні платежі та втримати родинний бізнес від закриття. Тому, орендар повторно звертається про продовження пільгового періоду у розмірі 50 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди на період воєнного положення в країні.

Договір оренди № 86-21 від 01 листопада 2021 року нежитлового підвального приміщення у житловому будинку за адресою: Київська область, Броварський район, місто Бровари, бульвар Незалежності, 12, площею 52,2 кв.м. укладено на підставі аукціону, з переважним правом чинного орендаря (Протокол № LLP011-UA-2021012-52674), між управлінням з питань комунальної власності та житла Броварської міської ради Броварського району Київської області (орендодавець), фізичною особою-підприємцем Горанською Наталією Анатоліївною (орендар) та комунальним підприємством Броварської міської ради Броварського району Київської області «Житлово-експлуатаційна контора - 1» (балансоутримувач). Орендна плата по договору становить 6775,00 грн, без ПДВ. Нарахування ПДВ (20%) на суму орендованої плати здійснюється в порядку, визначеному чинним законодавством України.

Оскільки орендна плата визначена за результатами 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 сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.

Орендна плата за грудень 2023 року (50%), по зазначеному договору, з врахуванням індексів інфляції та ПДВ становила 5192,92 грн.

Для прийняття рішення по вищезазначеному питанню, на комісії (24.01.2024 року) був проведений детальний аналіз щодо оренди нежитлових підвальних приміщень по бульвару Незалежності, 12, місто Бровари, Броварського району, Київської області.

За вказаною адресою в оренді перебуває три об’єкти комунальної власності Броварської міської територіальної громади, а саме:

1. нежитлове підвальне приміщення у житловому будинку, площею 52,2 кв.м., за адресою: Київська область, Броварський район, місто Бровари, бульвар Незалежності, будинок 12, цільове призначенням: торгівля товарами непродовольчої групи, договір оренди № 86-21 від 01.11.2021. Орендар – ФОП Горанська Н.А.;
2. група нежитлових приміщень загальною площею 33,5 кв.м., за адресою: Київська область, Броварський район, місто Бровари, бульвар Незалежності, будинок 12, цільове призначення: провадження господарської діяльності у сфері надання послуг (розміщення майстерні по ремонту одягу), договір оренди № 59-23 від 01.09.2023. Орендар – Бойко Л.Я.;
3. група нежитлових приміщень загальною площею 23,85 кв.м., за адресою: Київська область, Броварський район, місто Бровари, бульвар Незалежності, будинок 12, приміщення ІІ, цільове призначення: розміщення майстерні по ремонту шкіргалантереї та взуття, договір оренди № 60-23 від 01.09.2023. Орендар – Писаренко О.М.;

Орендна плата вказаних орендарів за січень 2024 року,з ПДВ, складає:

1. ФОП Горанська Н.А. - 10385,84 грн;
2. Бойко Л.Я. - 4652,57 грн;
3. Писаренко О.М. - 3405,24 грн.

Так дійсно, у ФОП Горанської Н.А., враховуючи індекси інфляції за попередні періоди та ПДВ, орендна плата вища ніж у зазначених орендарів, але враховуючи площу використання об’єктів оренди і цільове призначення даний об’єктів, різниця в договорах оренди за базові місяці зазначених орендарів за 1 кв.м. використаної площі є незначна.

Орендна плата вказаних орендарів на момент укладання договору, без ПДВ, складає:

1.ФОП Горанська Н.А. - 6775,00 грн (листопад 2021 року): 6775/52,2 кв.м.= 129,79 грн;

2.Бойко Л.Я. – 3689,00 грн (вересень 2023 року): 3689/33,5 кв.м.= 110,12 грн;

3.Писаренко О.М. – 2700,00 грн (вересень 2023 року): 2700/23,85 кв.м.= 113,21 грн.

Також, наведемо приклад орендної плати орендаря, який використовує об’єкт оренди з таким же цільовим призначенням (ФОП Вдовиченко С.І.) та порівняємо його з орендною платою ФОП Горанської Н.А.:

1. нежитлове підвальне приміщення у житловому будинку, площею 107,0 кв.м за адресою: Київська область, Броварський район, місто Бровари, бульвар Незалежності, будинок 2, цільове призначенням: торгівля товарами непродовольчої групи (зоомагазин), договір оренди № 11-20 від 01 грудня 2020 року. Орендар – Вдовиченко Сергій Іванович. Орендна плата за січень 2024 року, з ПДВ та індексами інфляції, становить 21306,37 грн

21306,37 грн/107,0 кв.м.= 199,13 грн за 1 кв.м;

1. нежитлове підвальне приміщення у житловому будинку, площею 52,2 кв.м., за адресою: Київська область, Броварський район, місто Бровари, бульвар Незалежності, будинок 12, цільове призначенням: торгівля товарами непродовольчої групи, договір оренди № 86-21 від 01.11.2021. Орендар – ФОП Горанська Н.А. Орендна плата за січень 2024 року, з ПДВ та індексами інфляції, становить 10385,84 грн

10385,84грн/52,2 кв.м. = 198,96 грн за 1 кв.м.

***На підставі вищенаведеного, враховуючи, що зазначені орендарі, крім ФОП Горанська Н.А., стовідсотково сплачують оренду плату, Комісія рекомендувала встановити орендну плату за оренду нежитлового підвального приміщення у житловому будинку, площею 52,2 кв.м., за адресою: Київська область, Броварський район, місто Бровари, бульвар Незалежності, 12 (договір оренди № 86-21 від 01 листопада 2021 року), у розмірі 70 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди, на період з 01 березня 2024 року до офіційного припинення чи скасування воєнного стану, але у будь-якому разі не довше ніж по 31 грудня 2024 року.***

Згідно з пунктом 1291 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 (зміни внесені згідно з Постановою Кабінету Міністрів України [№ 1026 від 13.09.2022](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1026-2022-%D0%BF#n15)) якщо у зв’язку із змінами у соціально-економічному становищі в країні або в окремих її регіонах внаслідок економічної кризи, стихійного лиха, запровадження карантинних обмежень або інших подій, які можуть негативно вплинути на здатність орендарів продовжувати сплачувати орендну плату за укладеними договорами оренди, Кабінет Міністрів України або представницький орган місцевого самоврядування ухвалюють рішення про надання орендних знижок, звільнень від сплати орендної плати за договорами оренди певного майна або за договорами оренди майна, яке використовується за певними цільовими призначеннями, визначеними у такому рішенні.

Орендні знижки або звільнення у таких випадках надаються з дати, визначеної у рішенні Кабінету Міністрів України (рішенні представницького органу місцевого самоврядування. Припинення застосування знижки або звільнення відбувається з дати, визначеної у рішенні Кабінету Міністрів України (рішенні представницького органу місцевого самоврядування). Зміни до договору оренди про початок або припинення застосування знижки або звільнення у такому випадку не вносяться.

1. **Мета і шляхи її досягнення**

Мета - встановити знижку за оренду нежитлового підвального приміщення у житловому будинку площею 52,2 кв.м., за адресою: Київська область, Броварський район, місто Бровари, бульвар Незалежності, 12,

Шляхи досягнення - прийняття рішення Броварської міської ради Броварського району Київської області «Про встановлення розміру орендної плати фізичній особі - підприємцю Горанській Н.А.».

1. **Правові аспекти**

Проєкт рішення підготовлено на підставі статті 25, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України від 12.05.2015 № 389-VIII «Про правовий режим воєнного стану», Указу Президента України від 24.02.2022 № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженого Законом України від 24.02.2022 № 2102-IХ, Указом Президента України від 6 листопада 2023 року № 734/2023 «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні», затвердженого Законом України від 8 листопада 2023 № 3429-IХ, Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 року № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану», пункту 1291 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 (зі змінами, внесеними згідно з Постановою Кабінету Міністрів України [№ 1026 від 13.09.2022](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1026-2022-%D0%BF#n15)).

**4. Фінансово-економічне обґрунтування**

Реалізація даного рішення не потребує виділення коштів.

1. **Прогноз результатів**

Прийняття даного рішення зменшить фінансове навантаження на орендаря об’єкта комунальної власності Броварської міської територіальної громади.

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

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

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

Начальник управління з питань

комунальної власності та житла Ірина ЮЩЕНКО