

**УКРАЇНА**

**СІВЕРСЬКА МІСЬКА РАДА**

**БАХМУТСЬКОГО РАЙОНУ ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**Р І Ш Е Н Н Я**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_11.05.2018\_ | Сіверськ | №7/15-207\_\_ |

Про затвердження Порядку

залучення, розрахунку розміру

і використання коштів пайової

участі замовників у розвитку

інженерно-транспортної та соціальної

інфраструктури на території

Сіверської міської ради (об’єднана

територіальна громада)

З метою забезпечення збалансованого економічного i соціального розвитку міста та залучення замовників до пайової участі у створенні i розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури на території Сіверської міської ради (об’єднана територіальна громада), враховуючи експертний висновок постійної депутатської комісії міської ради з питань економічної та інвестиційної політики, бюджету, фінансів (Баканов) щодо регуляторного впливу проекту регуляторного акту «Про затвердження Порядку залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури на території Сіверської міської ради (об’єднана територіальна громада)» від 07.02.2018, на підставі Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», керуючись статтями 26, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,  міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури на території Сіверської міської ради (об’єднана територіальна громада) (додається).

  2. Начальнику відділу житлово-комунального господарства, благоустрою та розвитку інфраструктури виконкому міської ради (Вороніна) оприлюднити дане рішення на офіційному веб-сайті Сіверської міської ради.

  3. Рішення набирає чинності з дня його офіційного оприлюднення  на офіційному веб-сайті Сіверської міської ради.

4. Вважати таким, що втратило чинність рішення міської ради від 14.12.2012 №6/23-387 «Про затвердження Порядку визначення пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста Сіверська».

  5. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань економічної та інвестиційної політики, бюджету, фінансів (Баканов).

 Міський голова                                                       В.А. Масюженко

Додаток 1

до рішення міської ради

\_11.05.2018\_№7/15-207\_\_

**Порядок**

**залучення, розрахунку розміру і використання коштів**

**пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури на території Сіверської міської ради (об’єднана територіальна громада)**

1. ***Загальні положення***

1.1. Порядок розроблено на підставі законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності», наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2013 року №293 «Про прийняття національного стандарту ДСТУ БД.1.1-1:2013», наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 04.06.2014 №163 «Про затвердження ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», наказу Державного комітету України з будівництва та архітектури від 27.09.2005 №174 «Про затвердження Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України».

1.2. Терміни, застосовані у цьому Порядку, використовуються у значенні:

*Замовник*– фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) на території Сіверської міської ради (об’єднана територіальна громада), і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву.

*житлове приміщення* – опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання;

*інженерно-транспортна інфраструктура*–комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій;

*реконструкція* – перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об’єкту будівництва, яка передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та проживання, якості послуг;

*пайова участь* – це перерахування замовником до прийняття об’єкта будівництва в експлуатацію до місцевого бюджету коштів для створення і розвитку інфраструктури;

*перепланування*– вид виконання робіт, при  яких не передбачається втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи та внаслідок яких може змінюватися кількість чи склад приміщень у будинках без зміни зовнішнього контуру об’єкта;

*надбудова*– вид реконструкції, при якій збільшується площа будівлі шляхом улаштування над її верхнім поверхом одного або декількох додаткових поверхів;

*реконструкція з добудовою/прибудовою* – комплекс будівельних робіт, пов’язаних зі зміною функціонального призначення, техніко-економічних показників (загальної площі, корисної площі, будівельного об’єму та загальної вартості), конструктивної схеми, збільшення навантажень на несучі конструкції; або використанням об’єкта за новим призначенням в межах існуючих будівельних габаритів та пов’язаних з обов’язковим здійсненням добудови/прибудови;

*нежитлове приміщення*– приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об’єктом цивільно-правових відносин;

*будівля* – капітальна споруда, її частина (запланована або змінена у встановленому законом порядку для окремого використання), об’єкт забудови, який є складовою або відокремленою незалежною частиною нерухомої речі (будівлі), що має фізичну і (або) облікову визначеність, яка відповідає визначеним нормам чинного законодавства України;

*соціальна інфраструктура* – об’єкти соціального та культурно-побутового обслуговування населення, призначені для забезпечення стійкого розвитку та функціонування населеного пункту (установи освіти, охорони здоров’я, соціального забезпечення, спортивні та фізкультурно-оздоровчі установи, установи культури і мистецтва, установи житлово-комунального господарства).

*об’єкт самочинного будівництва* – житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети, а також без відповідних дозвільних документів, передбачених законодавством, чи з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

*черга будівництва*–визначена проектною документацією сукупність об’єктів будівництва, що може входити до складу комплексу будови або бути його окремою частиною, введення в дію яких забезпечує експлуатацію окремої частини об’єкта будівництва, їх безпечну експлуатацію та самостійне функціонування. Черга будівництва може поділятися на пускові комплекси.

*технічні умови* – це комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об’єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- і газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телекомунікації, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки.

*вартість будівництва* – загальна кошторисна вартість будівництва об’єкта містобудування, визначена на підставі кошторису згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами (повинна мати висновок Державної інвестиційної експертизи, якщо загальна кошторисна вартість будівництва становить 300 тисяч гривень і більше) або на основі встановлених міською радою нормативів для одиниці створеної потужності (опосередкованої вартості спорудження 1(одного) м. кв. житла, що діє на момент складання проекту договору на загальну площу, та доведена Мінрегіонбудом), без урахування витрат з придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішньо- та позамайданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій.

1.3. Замовник, який має намір щодо забудови земельної ділянки у відповідному населеному пункті Сіверської міської ради (об’єднана територіальна громада), зобов’язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту, крім випадків, передбачених Розділом 4 цього Порядку.

1.4. Пайова участь (внесок) у розвитку інфраструктури на території Сіверської міської ради (об’єднана територіальна громада) полягає у перерахуванні замовником до міського бюджету коштів у розмірі та терміни визначені цим Порядком та Договором про пайову участь, форма якого затверджена постановою Кабінету міністрів України, для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури до прийняття закінченого будівництвом об’єкта в експлуатацію.

1.5. Пайова участь сплачується замовником на підставі договору, який укладається між Сіверською міською радою (об’єднана територіальна громада) та замовником, не пізніше 15 робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до прийняття об’єкта будівництва в експлуатацію.

***2. Порядок залучення замовників до пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури на території Сіверської міської ради (об’єднана територіальна громада)***

2.1. Замовник, який має намір здійснити будівництво об’єкта на території Сіверської міської ради (об’єднана територіальна громада), для отримання вимог по пайовій участі зобов’язаний звернутися з заявою до Сіверської міської ради (об’єднана територіальна громада).

2.2. До заяви необхідно додати:

2.2.1.Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва об’єкта містобудування, визначеної згідно з державними будівельними нормами (за наявності), та техніко-економічні показники;

2.2.2.Правовстановлюючі документи замовника:

а) для юридичних осіб:

- комплект копій установчих документів, засвідчених печаткою (у випадку наявності) та підписом уповноваженого представника замовника;

- довідку з зазначенням реквізитів юридичної особи, найменування посади та П.І.Б. особи, яка відповідно до статуту чи іншого документу має право на укладення договорів від імені цієї юридичної особи;

б) для фізичних осіб:

- засвідчені підписом фізичної особи копії паспорта та довідки про присвоєння ІПН (за наявності);

2.2.3.Експертний висновок державної інвестиційної експертизи (якщо загальна кошторисна вартість будівництва становить 300 тисяч гривень і більше);

2.2.4.Копію технічного паспорта на існуючі будівлі, споруди, приміщення, квартири з визначенням їх співвласників, часток їх майна.

2.2.5.Копії документів, що встановлюють право власності або користування земельною ділянкою;

2.2.6.Технічні умови;

2.2.7.Містобудівні умови і обмеження.

1. ***Визначення та методика розрахунку розміру пайової участі***

3.1. Пайова участь у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту полягає у перерахуванні замовником до прийняття об’єкта будівництва в експлуатацію до міського бюджету Сіверської міської ради коштів для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури на території Сіверської міської ради (об’єднана територіальна громада).

3.2. Для замовників, кошторисна вартість будівництва об’єктів яких визначена згідно з ДБН, стандартами та правилами, граничний розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту з урахуванням інших передбачених законом відрахувань не може перевищувати:

1) 10 відсотків загальної кошторисної вартості будівництва об’єкта - для нежитлових будівель та споруд;

2) 4 відсотки загальної кошторисної вартості будівництва об’єкта - для житлових будинків.

3.3. Розмір пайової участі визначається за формулою:

ПУ = ЗКВБ × ПС

де

ПУ – розмір пайової участі, грн.;

ЗКВБ – загальна кошторисна вартість будівництва, грн.;

ПС – процентна ставка, визначена згідно з п. 3.2. Порядку;

3.4. Для замовників, кошторисна вартість будівництва об’єктів яких не визначена згідно з ДБН, стандартами і правилами, розмір загальної кошторисної вартості будівництва визначається множенням показника опосередкованої вартості спорудження 1 м2 житла в Донецькій області на загальну площу.

3.5. У разі здійснення житлового будівництва враховується загальна площа житла (кошторисна вартість будівництва житла); при нежитловому будівництві враховується загальна площа усіх нежитлових приміщень (кошторисна вартість будівництва усіх нежитлових приміщень, без врахування допоміжних приміщень багатоквартирного будинку, а саме  – приміщень, призначених для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців: колясочні, комори, сміттєкамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення).

У разі здійснення добудови, враховується тільки площа тієї частини об’єкта, що добудовується.

3.6. Для фізичних осіб, які потребують покращення житлових умов згідно вимог Житлового Кодексу України та здійснюють добудову, надбудову або залучення додаткової житлової площі до власного житла, що в результаті приведе до покращення житлових умов, застосовувати 1% від загальної кошторисної вартості, визначеної згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами залученої площі.

3.7. Для осіб, які здійснили самочинне будівництво на території міста при визначенні розміру пайової участі застосовується процентна ставка в розмірі 10 відсотків для нежитлових будівель і споруд та 4 відсотки для житлових будинків.

3.8. Якщо технічними умовами передбачається необхідність будівництва замовником  інженерних  мереж або об’єктів інженерної інфраструктури  (крім мереж, призначених для передачі та розподілу електричної енергії, трубопроводів, призначених для розподілу природного газу, транспортування нафти та природного газу) поза межами його  земельної  ділянки, розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту зменшується на суму їх кошторисної  вартості, а такі інженерні мережі та/або об’єкти передаються у комунальну власність

Якщо кошторисна вартість будівництва інженерних мереж та/або об’єктів інженерної інфраструктури (крім мереж, призначених для передачі та розподілу електричної енергії, трубопроводів, призначених для розподілу природного газу, транспортування нафти та природного газу) перевищує розмір пайової участі замовника у розвитку інфраструктури населеного пункту, міська рада приймає рішення про відшкодування замовнику різниці між здійсненими витратами та розміром пайової участі замовника у розвитку інфраструктури населеного пункту.

3.9. Строк визначення розміру пайової участі замовника не повинен перевищувати 10 робочих днів з дня реєстрації звернення замовника, за умови наявності документів, передбачених цим Порядку.  Договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту укладається не пізніше ніж через 15 робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до прийняття об’єкта будівництва в експлуатацію.

3.10. Істотними умовами Договору є:

- розмір пайової участі;

- строк і графік сплати коштів пайової участі;

- відповідальність сторін.

Невід’ємною частиною Договору є розрахунок величини пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста.

Договір набирає чинності з дня його укладення.

3.11. Кошти пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту сплачуються в повному обсязі до прийняття об’єкта будівництва в експлуатацію єдиним платежем або частинами за графіком, що визначається договором.

3.12. У  разі зміни замовника будівництва, розмір пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту зменшується на суму коштів, сплачених попереднім замовником, відповідно до укладеного ним договору про  пайову участь.

1. ***Об’єкти будівництва, замовники яких до пайової участі не залучаються***

4.1. До пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури на території Сіверської міської ради (об’єднана територіальна громада) не залучаються замовники у разі будівництва:

4.1.1.Об’єктів будь-якого призначення на замовлення державних органів або органів місцевого самоврядування за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів;

4.1.2.Будівель навчальних закладів, закладів культури, фізичної культури і спорту, медичного і оздоровчого призначення;

4.1.3.Будинків житлового фонду соціального призначення та доступного житла;

4.1.4.Індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею до 300 м2 (включно), господарських споруд, розташованих на відповідних земельних ділянках;

4.1.5.Об’єктів комплексної забудови територій, що здійснюється за результатами інвестиційних конкурсів або аукціонів;

4.1.6.Об’єктів будівництва за умови спорудження на цій земельній ділянці об’єктів соціальної інфраструктури;

4.1.7.Об’єктів, що споруджуються замість тих, що пошкоджені або зруйновані внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного або природного характеру;

4.1.8.Об’єктів інженерної, транспортної інфраструктури, об’єктів енергетики, зв’язку та дорожнього господарства (крім об’єктів дорожнього сервісу);

4.1.9.Об’єктів у межах індустріальних парків на замовлення ініціаторів створення індустріальних парків, керуючих компаній індустріальних парків, учасників індустріальних парків.

1. ***Прикінцеві положення***

5.1. Питання, не врегульовані даним Порядком, регулюються згідно з нормами чинного законодавства.

5.2. У випадку внесення змін до актів чинного законодавства, відповідні зміни і доповнення вносяться до цього Порядку відповідно до вимог законодавства.

5.3. Спори, пов’язані з пайовою участю замовника у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури на території Сіверської міської ради (об’єднана територіальна громада), вирішуються у судовому порядку.

5.4. Зміни у законодавстві, що спричиняють зміну або відміну документів дозвільного характеру, не є підставою для несплати замовником пайового внеску, визначеного відповідно до цього Порядку.

5.5. Всі рішення, дії або бездіяльність органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, фізичних та юридичних осіб, пов’язані із залученням пайових внесків, можуть бути оскаржені відповідно до чинного законодавства.

5.6. Дія цього Порядку поширюється на всіх суб’єктів господарювання, які отримали містобудівні умови і обмеження та не ввели об’єкт в експлуатацію.

5.7.      В разі необхідності внесення змін до договору про сплату пайової участі, пов’язаних зі зміною розміру пайового внеску, його розтермінуванням та ін. (в тому числі у зв’язку зі змінами у законодавстві, що спричиняють зміну або відміну документів дозвільного характеру), такі питання попередньо вносяться на розгляд постійної комісії міської ради з питань економічної та інвестиційної політики, бюджету, фінансів, яка приймає відповідне рішення щодо внесення змін. При внесенні змін до договору врахувати, що розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту не може перевищувати граничний розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту (пункт 3.2. цього Порядку)

5.8.    Замовники об’єктів будівництва мають право на відстрочення сплати пайових внесків на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури на території міської ради.

Підставою для відстрочення таких платежів та відрахувань є письмова заява замовника будівництва.

Заява має містити інформацію про суму та термін відстрочення сплати відповідних платежів та відрахувань.

Заява подається не пізніше терміну, встановленого для подання звітності за такими платежами та відрахуваннями, а якщо термін платежу встановлено раніше подання звітності, - не пізніше настання терміну такого платежу.

Наявність заборгованості за внесками і платежами не може бути підставою для скасування (відкликання) або відмови у видачі суб’єктам господарської діяльності, що здійснюють будівництво (забудовникам), погоджувальних, дозвільних та інших документів щодо об’єкта будівництва.

Секретар міської ради                                                     Р.П. Бондаревський