

Порядок
залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у
розвитку інфраструктури м. Херсона

Порядок залучення, розрахунок розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури м. Херсона (далі – Порядок) розроблений відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та діє на території м. Херсона стосовно суб'єктів господарювання, організацій і підприємств усіх форм власності.

1. Визначення термінів у Порядку

- замовник - фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву;
- будівельні роботи - роботи з нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, технічного переоснащення будинків, споруд та інших об'єктів;
- будівництво об'єкта – здійснення нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, технічного переоснащення;
- інженерно-транспортна інфраструктура міста – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій ;
- соціальна інфраструктура – комплекс закладів та інших об'єктів загального користування, об'єктів соціального та культурно-побутового обслуговування населення, призначених для задоволення соціальних, культурних, освітніх, медичних та інших потреб громадян;
- інженерні мережі – сукупність енергетичних, трубопровідних, кабельних мереж, установок, обладнання та пристроїв, що сприяють інженерному забезпеченню об'єктів будівництва;
- уповноважений орган – виконавчий орган міської ради, уповноважений нею здійснювати реєстрацію звернень замовників про укладення договору про пайову участь у розвитку інфраструктури міста, готувати відповідні договори для укладення та здійснювати контроль за виконанням замовниками умов цих договорів.
- загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта – зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва, визначений згідно з державними будівельними нормами та правилами.

2. Загальні положення

2.1. Цей Порядок застосовується до замовників, які здійснюють будівництво на території Херсонської міської ради.

2.2. Замовник, який має намір здійснювати будівництво, зобов'язаний взяти пайову участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста.

2.3. Пайова участь замовника у розвитку інфраструктури міста полягає у перерахуванні замовником до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію до місцевого бюджету коштів для створення і розвитку інфраструктури міста на підставі договору про пайову участь у розвитку інфраструктури м. Херсона.

2.4. Величина пайової участі замовника у розвитку інфраструктури м. Херсона визначається у договорі, укладеному з виконавчим комітетом міської ради (в особі міського голови), відповідно до встановленого міською радою розміру пайової участі замовника від загальної кошторисної вартості будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування, визначеної згідно з державними будівельними нормами та правилами, без урахування витрат на придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішніх та позамайданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій.

2.5. Істотними умовами договору про пайову участь замовника у створенні і розвитку інфраструктури м. Херсона є:

- розмір пайового внеску ;
- строк (графік) сплати пайової участі ;
- відповідальність сторін.

2.6. Невід'ємною частиною договору є розрахунок величини пайової участі замовника у розвитку інфраструктури м. Херсона, виконаний уповноваженим органом.

2.7. До пайової участі у створенні і розвитку інфраструктури міста не залучаються замовники у разі будівництва :

- об'єктів будь-якого призначення на замовлення державних органів влади або органів місцевого самоврядування за рахунок коштів державного або місцевого бюджетів ;
- будівель навчальних закладів, закладів культури, фізичної культури і спорту, медичного і оздоровчого призначення;
- будинків житлового фонду соціального призначення та доступного житла ;
- індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею до 300 квадратних метрів, господарських споруд, розташованих на відповідних земельних ділянках;
- об'єктів комплексної забудови територій, що здійснюється за результатами інвестиційних конкурсів або аукціонів ;
- об'єктів будівництва за умови спорудження на цій земельній ділянці об'єктів соціальної інфраструктури;

- об'єктів, що споруджуються замість тих, які пошкоджені або зруйновані внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного або природного характеру;
- об'єктів інженерної, транспортної інфраструктури, об'єктів енергетики, зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу).

2.8. Граничний розмір відсотка для визначення пайової участі у розвитку інфраструктури у м. Херсоні не може перевищувати :

- 10 відсотків загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта містобудування - для нежитлових будівель та споруд;
- 2 відсотків загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта містобудування – для житлових будинків.

3. Порядок взаємодії виконавчих органів міської ради з питань відстеження та залучення замовників до укладення договорів пайової участі у розвитку інфраструктури міста

3.1. Відстеження та вжиття заходів впливу до замовників з питань укладення договорів пайової участі у розвитку інфраструктури міста здійснюється шляхом ведення електронного «Реєстру замовників та об'єктів будівництва з питань залучення до пайової участі у розвитку інфраструктури міста» (далі – Реєстр) та у відповідності до цього Порядку.

3.2. Управління містобудування та архітектури департаменту містобудування та землекористування міської ради:

- при підготовці проектів рішень виконавчого комітету міської ради з питань надання вихідних даних для проектування об'єктів будівництва та у вихідних даних зазначає обов'язки замовника щодо пайової участі у розвитку інфраструктури міста, тим самим офіційно повідомляє про настання у нього зобов'язань фінансового характеру в частині сплати відповідної величини коштів пайової участі у розвитку інфраструктури міста та договірних зобов'язань у частині дотримання визначених строків укладення договору пайової участі;

- вносить інформацію про надані вихідні дані для проектування об'єктів будівництва до Реєстру, створюючи у ньому відповідний запис. Інформація вноситься у день надання вихідних даних;

- за потреби вносить до Реєстру інформацію про зміни у наданих вихідних даних та про укладені договори оренди земельної ділянки.

3.3. Управління земельних відносин департаменту містобудування та землекористування міської ради:

- при підготовці проектів рішень міської ради щодо відведення в оренду земельної ділянки під забудову та у самому договорі оренди передбачає, як підставу для його розірвання в односторонньому порядку, - ухилення забудовника від укладання договору про пайову участь у розвитку інфраструктури міста або порушення його умов;

- при підготовці проекту рішення міської ради щодо поновлення строку дії договору оренди земельної ділянки, яка знаходиться у користуванні замовника для будівництва об'єкта, перевіряє наявність довідки про повну

сплату пайової участі, та у разі її відсутності, готує, проект рішення міської ради про відмову у його поновленні;

- вносить до Реєстру інформацію про укладені договори оренди під забудову та про подовження та зміни у цих договорах. Інформація вноситься в день отримання зареєстрованого договору.

3.4. Відділ дозвільно-погоджувальних процедур міської ради:

- при зверненні забудовника щодо реєстрації декларації чи дозволу на виконання будівельних робіт в Єдиному державному реєстрі дозвільних документів ставить штамп - пам'ятку на декларації або дозволі з попередженням щодо необхідності укласти договір пайової участі у розвитку інфраструктури міста до прийняття об'єкта в експлуатацію;

- вносить до Реєстру інформацію про звернення замовника щодо реєстрації декларації/дозволу на виконання будівельних робіт або декларації про готовність об'єкта до експлуатації, видачі сертифіката в Єдиному державному реєстрі дозвільних документів. Інформація вноситься у день реєстрації означених документів у Єдиному державному реєстрі дозвільних документів.

3.5. Уповноважений орган:

- на підставі даних офіційного сайту Держархбудінспекції та Реєстру веде відстеження замовників, які зареєстрували декларацію, отримали дозвіл або набули право на виконання будівельних робіт та у місячний термін направляє їм листи із пропозицією укласти договір про пайову участь у розвитку інфраструктури міста та запрошенням прибути на засідання комісії з питань залучення, розрахунку та використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури м. Херсона для визначення розміру їх пайової участі.

- вносить до Реєстру інформацію про надіслані листи та укладені договори про пайову участь у розвитку інфраструктури м. Херсона та про стан їх виконання. Інформація вноситься у день надсилання листа, реєстрації договору та у подальшому, по мірі виконання умов договору.

3.6. Уповноважений орган, у разі ухилення замовника від укладання договору про пайову участь у розвитку інфраструктури міста, вживає відповідні заходи впливу:

- звертається до управління земельних відносин департаменту містобудування та землекористування міської ради з проханням ініціювати перед міською радою розірвання в односторонньому порядку договору оренди земельної ділянки;

- надає юридичному відділу міської ради інформацію про замовників, які порушують вимоги чинного законодавства щодо укладення договору про пайову участь та надає відповідні докази;

- вносить до Реєстру інформацію про прийняті заходи спонукання.

3.7. Управління комунальної власності міської ради погоджує проекти рішень виконавчого комітету міської ради про оформлення права власності та видачу свідоцтв про право власності, за наявності довідки уповноваженого органу про укладання договору про пайову участь у розвитку інфраструктури міста, у разі сплати за графіком, або про повну її сплату.

4. Порядок звільнення від пайової участі у розвиток інфраструктури міста деяких категорій замовників будівництва

Обов'язковою умовою звільнення від пайової участі замовників, об'єкти яких не залучаються до пайової участі згідно з частиною 4 статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», є надання на розгляд комісії з питань залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури м. Херсона (далі – Комісія) документів, що підтверджують приналежність об'єкта будівництва до зазначених видів об'єктів. Рішення Комісії про звільнення замовника від пайової участі вноситься до протоколу, витяг із якого надається замовнику для подальшого використання за призначенням.

5. Розрахунок розміру пайової участі замовника

5.1. Розрахунок розміру пайової участі замовників у розвитку інфраструктури міста здійснюється на підставі наданого замовником пакета документів, за формулою :

$$П_u = Б_v \times (К_v - В) - К_{ту},$$

де : $П_u$ - розмір пайової участі у грошовому вираженні ;

$Б_v$ - розмір базового відсотка (10 або 2), в залежності від призначення об'єкта;

$К_v$ - загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта містобудування ;

$В$ - витрати із придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішньо- та позамайданчикових мереж і споруд та транспортних комунікацій;

$К_{ту}$ - витрати, пов'язані із пайовою участю, передбаченою технічними умовами, у розвитку інженерних мереж, які були надані замовникам до вступу в дію статті 27-1 Закону України «Про планування і забудову територій», тобто до 14.10.2008.

5.2. У разі якщо загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта не визначена згідно з державними будівельними нормами та правилами, вона визначається за опосередкованою вартістю будівництва у відповідності з даними спеціально уповноваженого центрального державного органу виконавчої влади в галузі будівництва або за вартістю будівництва об'єктів-аналогів у даному регіоні.

5.3. Якщо технічними умовами передбачається необхідність будівництва замовником інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури поза межами його земельної ділянки, розмір пайової участі у розвитку інфраструктури міста зменшується на суму їх кошторисної вартості, а такі інженерні мережі та/або об'єкти передаються у комунальну власність.

6. Порядок відшкодування замовнику різниці між здійсненими витратами, пов'язаними зі спорудженням інженерних мереж та/або об'єктів інженерної інфраструктури та розміром пайової участі замовника у розвитку інфраструктури м. Херсона

6.1 У разі якщо кошторисна вартість будівництва інженерних мереж та/або об'єктів інфраструктури перевищує розмір пайової участі замовника у розвитку інфраструктури міста, міська рада приймає рішення про відшкодування замовнику різниці між здійсненими витратами та розміром пайової участі замовника у розвитку інфраструктури міста на підставі рекомендацій Комісії.

6.2. Відшкодування можливе лише за умови наявності акта фактично виконаних робіт (форма КБ 2), узгодженого із відповідною інженерною службою міста, а також експертизи проектно –кошторисної документації будівництва об'єкта та інженерних мереж до нього.

6.3. У разі надання Комісією рекомендацій щодо відшкодування замовнику різниці між здійсненими витратами на будівництво інженерних мереж та/або об'єктів інженерної інфраструктури та розміром пайової участі замовника у розвитку інфраструктури міста, уповноважений орган готує проект рішення міської ради про відшкодування цих витрат у відповідності до вимог Бюджетного кодексу України та інших нормативних актів.

7. Порядок підготовки документів для укладення договору про пайову участь, внесення змін до нього, відшкодування або звільнення від пайової участі.

7.1. Замовниками надається наступний пакет документів :

- заява на ім'я міського голови;
- документи, що підтверджують вартість будівництва об'єкта містобудування, визначену згідно з державними будівельними нормами та правилами;
- техніко-економічні показники об'єкта.

7.2. Обрахування розміру пайової участі замовника здійснюється уповноваженим органом не пізніше 10 робочих днів із дня реєстрації звернення замовника.

Розрахунок розміру пайової участі замовника та пакет документів, на підставі якого здійснювався розрахунок, виносяться уповноваженим органом на розгляд Комісії для остаточного визначення розміру пайової участі замовника та термінів її сплати .

7.3. У разі виникнення сумнівів у достовірності наданої замовником інформації стосовно загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта містобудування та якщо загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта не визначена згідно з державними будівельними нормами та правилами, вона визначається за опосередкованою вартістю будівництва у відповідності з даними спеціально уповноваженого центрального державного органу

виконавчої влади в галузі будівництва або за вартістю будівництва об'єктів-аналогів у даному регіоні.

У разі виникнення спірної ситуації щодо кошторисної вартості об'єкта будівництва та кошторисної вартості будівництва інженерних мереж та/або об'єктів інфраструктури, Комісія рекомендує замовнику, за власний рахунок, провести експертизу проектно-кошторисної документації та повторно надати її на розгляд Комісії для визначення розміру пайової участі).

7.4. На підставі рекомендацій, даних Комісією, уповноважений орган готує проект договору. Розмір пайової участі замовника у розвитку інфраструктури міста та термін її сплати визначається у договорі, укладеному з виконавчим комітетом міської ради (в особі міського голови).

7.5. Спирні питання, пов'язані з пайовою участю замовника у розвитку інфраструктури міста, вирішуються на засіданні Комісії, а також, за необхідності, - за зверненням до суду.

8. Укладення договору про пайову участь у розвитку інфраструктури м. Херсона

8.1. Договір про пайову участь у розвитку інфраструктури м. Херсона (далі - договір) укладається не пізніше п'ятнадцяти робочих днів із дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до прийняття об'єкта в експлуатацію.

8.2. Додатком до договору є розрахунок розміру пайової участі замовника у розвитку інфраструктури міста та графік сплати пайової участі.

8.3. Уповноважений орган:

- здійснює розрахунок розміру пайової участі, у відповідності до цього Порядку та рекомендацій Комісії ;
- формує пакет документів, на підставі яких укладається договір;
- подає проект договору на підпис міському голові;
- реєструє договір у книзі обліку укладених договорів;
- зберігає оригінал договору та пакет документів, на підставі яких він укладений;
- контролює умови виконання договору ;
- інформує юридичний відділ міської ради про порушення умов договору замовником та надає докази невиконання умов цього договору для розгляду та використання в роботі;
- вносить інформацію до Реєстру у відповідності до вимог пункту 3.5 даного Порядку.

8.4. Замовник є відповідальним за достовірність наданої інформації щодо загальної кошторисної вартості об'єкта будівництва.

9. Порядок та строки сплати

9.1. Кошти пайової участі у розвиток інфраструктури міста сплачуються замовником у порядку, визначеному договором на рахунок місцевого бюджету.

9.2. Забороняється вимагати від замовника надання будь-яких послуг, у тому числі здійснення будівництва об'єктів, передачі матеріальних або нематеріальних активів (зокрема житлових та нежитлових приміщень, у тому числі шляхом їх викупу), крім пайової участі.

9.3. Довідка про укладення договору про пайову участь у розвитку інфраструктури міста, у разі сплати її за графіком, або про повну її сплату надається замовнику уповноваженим органом для подальшого подання за місцем вимоги.

10. Використання пайової участі замовників

Кошти пайової участі, що надійшли до бюджету розвитку місцевого бюджету використовуються виключно на створення і розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста.

Секретар міської ради

З.Я.Бережна