Додаток

до рішення\_\_\_ сесії

від\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОРЯДОК**

пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста

**1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1.1. Порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури міста Чорткова (надалі – Порядок) розроблений відповідно до Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та «Про місцеве самоврядування в Україні», Наказів Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2013 №293 «Про прийняття національного стандарту ДСТУ Б Д.1.1-1:2013», від04.06.2014 №163 «Про затвердження ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», наказу Державного комітету України з питань будівництва та архітектури від 27.09.2005 №174 «Про затвердження Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України».

1.2.  Цей Порядок регламентує організаційні та економічні відносини, пов’язані з порядком залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі замовників будівництва у розвитку інфраструктури міста Чорткова у зв’язку з будівництвом будь-яких об’єктів на території міста.

1.3. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

**будівництво** - нове будівництво, реконструкція, технічне переоснащення діючих підприємств;

**об’єкти будівництва** - будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси та/або частини, лінійні об’єкти інженерно-транспортної інфраструктури;

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

**соціальна інфраструктура** – комплекс закладів та інших об'єктів загального користування, призначених для задоволення соціальних, культурних, освітніх, медичних та інших потреб громадян;

**розвиток інфраструктури** – нове будівництво, реконструкція, реставрація, розширення, технічне переоснащення об’єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста;

**замовник** – фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) у місті Чорткові і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву;

**пайова участь замовника у розвитку інфраструктури міста Чорткова** – внесок замовника у розвиток інфраструктури міста Чорткова, який полягає у перерахуванні замовником до прийняття об’єкта будівництва в експлуатацію до міського бюджету коштів пайової участі замовника для забезпечення створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста Чорткова (далі – пайова участь);

**вартість будівництва** – загальна кошторисна вартість будівництва об’єкта містобудування, визначена згідно з державними будівельними нормами, без урахування витрат з придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішніх і  позамайданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій та повинна мати висновок відповідного органу з питань проведення державної експертизи;

Вартість будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування – величина, яка визначається множенням показника нормативу, відповідно до п.8.3., **за 1 м. кв**. загальної площі житла/нежитлових будівель та споруд (без урахування ПДВ). Вартість будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування не може бути нижчою за загальну кошторисну вартість будівництва об’єкту.

**кошти пайової участі замовника у розвитку інфраструктури міста Чорткова** – кошти замовника, які залучаються на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста Чорткова на пайовій участі (далі – кошти пайової участі). Кошти пайової участі у розвитку інфраструктури міста Чорткова сплачуються в повному обсязі до прийняття об’єкта будівництва в експлуатацію єдиним платежем або частинами за графіком, що визначається договором;

**договір про пайову участь у розвитку інфраструктури міста Чорткова** – договір, укладений між міською радою і  замовником (далі – Договір) про пайову участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста Чорткова;

**будинки житлового фонду соціального призначення** – житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк;

**доступне житло** – це житло, яке побудоване або будується за державної підтримки громадянам, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов;

**культова споруда** — споруда або комплекс споруд для культових, релігійних потреб (відправ служб, читання молитов і звернень до Бога), служіння Богу;

**виконавець** – працівник відділу з економічного розвитку, інвестицій та комунальної власності Чортківської міської ради, який здійснює роботу, пов’язану з укладенням договору та проведенням розрахунків пайових внесків.

    1.4. Даний Порядок поширюється на всіх замовників, що одержують дозвільні документи на проектування та будівництво, здійснюють замовлення проектно-кошторисної документації, які закінчили будівництво, будують чи мають намір щодо забудови земельних ділянок.

     1.5. Замовник, який має намір щодо забудови земельної ділянки у м. Чортків, зобов’язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста, крім випадків, передбачених частиною четвертою ст.40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

1.6. До пайової участі у розвитку інфраструктури м. Чортків не залучаються замовники у разі будівництва:

1) об’єктів будь-якого призначення на замовлення державних органів або органів місцевого самоврядування за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів;

2) будівель навчальних закладів, закладів культури, фізичної культури і спорту, медичного і оздоровчого призначення;

3) будинків житлового фонду соціального призначення та доступного житла;

4) індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею до 300 квадратних метрів, господарських споруд, розташованих на відповідних земельних ділянках;

5) об’єктів комплексної забудови територій, що здійснюється за результатами інвестиційних конкурсів або аукціонів;

6) об’єктів будівництва за умови спорудження на цій земельній ділянці об’єктів соціальної інфраструктури;

7) об’єктів, що споруджуються замість тих, що пошкоджені або зруйновані внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного або природного характеру;

8) об’єктів, передбачених [Державною цільовою програмою підготовки та проведення в Україні фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/357-2010-%D0%BF), за рахунок коштів інвесторів;

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

10) об’єктів у межах індустріальних парків на замовлення ініціаторів створення індустріальних парків, керуючих компаній індустріальних парків, учасників індустріальних парків;

11) об’єктів, які згідно з державним класифікатором будівель та споруд належать до будівель сільськогосподарського призначення;

12) об’єктів, які згідно з державним класифікатором будівель та споруд належать до будівель і споруд підприємств харчової промисловості;

13) об’єктів, які згідно з державним класифікатором будівель та споруд належать до силосів для зерна та складських майданчиків (для зберігання сільськогосподарської продукції).

1.7. Найменування об’єкта будівництва та приналежність об’єкта будівництва до видів будівель визначається на підставі повідомлення про початок виконання будівельних робіт  – щодо об’єктів будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об’єктів з незначними наслідками (СС1), та щодо об’єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта та які не потребують отримання дозволу на виконання будівельних робіт, або дозволу на виконання будівельних робіт - щодо об’єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об’єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля відповідно до ст.ст. 34-37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та класифікатора будівель та споруд.

1.8. 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.

2. **ПОРЯДОК ЗАЛУЧЕННЯ КОШТІВ ПАЙОВОЇ УЧАСТІ**

2.1. Пайова участь у розвитку інфраструктури м. Чортків полягає у перерахуванні замовником до прийняття об’єкта будівництва в експлуатацію до спеціального фонду міського бюджету коштів для створення і розвитку зазначеної інфраструктури.

2.2. Розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту визначається протягом десяти робочих днів з дня реєстрації органом місцевого самоврядування звернення замовника про укладення договору про пайову участь та доданих до нього документів, що підтверджують вартість будівництва об’єкта, з техніко-економічними показниками.

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

2.3. Договір про пайову участь у розвитку інфраструктури міста Чортків укладається не пізніше ніж через 15 робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до прийняття об’єкта в експлуатацію. До звернення замовник додає документи, що підтверджують кошторисну вартість будівництва об’єкта.

2.4. Після отримання проекту Договору (2 примірники) замовник забезпечує їх підписання протягом 2-ох робочих днів, після чого примірники повертаються виконавцю.

2.5. Замовник для укладення договору про пайову участь у розвитку інфраструктури м.Чортків звертається до міської ради  і до заяви додає наступні документи:

-  довідка про реєстрацію повідомлення  про початок виконання будівельних робіт  або дозволу на початок виконання будівельних робіт;

-   копія містобудівних умов та обмежень;

- проектно-кошторисна документація (робочий проект, зведений кошторисний розрахунок), експертний висновок комплексної державної експертизи (в разі необхідності);

-    копія технічного паспорта об’єкта нерухомого майна. У разі здійснення реконструкції  – завірені копії технічних паспортів до та після проведення робіт;

-     копія право установчих документів на земельну ділянку;

-     копія право установчих документів на нерухоме майно.

2.6. Підготовку Договору здійснює відділ з економічного розвитку, інвестицій та комунальної власності міської ради на підставі звернення замовника про укладення Договору.

2.7. Договір, укладений між Чортківською міською радою в особі міського голови та замовником, який скріплюється печатками двох сторін (за наявності).

**3. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКУ РОЗМІРУ ПАЙОВОЇ УЧАСТІ**

3.1. Розмір пайової участі замовника у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста встановлюється для будівництва:

- **5,0** **відсотків** від встановленого нормативу, відповідно до п. 7.2., будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування - для нежитлових будівель та споруда чи загальної кошторисної вартості, визначеної згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами залученої площі;

- **2,5** **відсотки** від встановленого нормативу, відповідно до п. 7.2., будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування - для житлових будинків чи загальної кошторисної вартості, визначеної згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами залученої площі.

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.

У разі 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, орган місцевого самоврядування приймає рішення про відшкодування замовнику різниці між здійсненими витратами та розміром пайової участі замовника у розвитку інфраструктури населеного пункту.

Загальна кошторисна вартість будівництва об’єкта, при її наявності повинна мати висновок відповідного органу з питань проведення державної експертизи.

Обов’язковій експертизі підлягають проекти будівництва об’єктів, які споруджуються на територіях із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами, - в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд.

3.2. Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягає у перерахуванні замовником до прийняття об’єкта будівництва в експлуатацію до відповідного місцевого бюджету коштів для створення і розвитку зазначеної інфраструктури.

Величина пайової участі у розвитку інфраструктури м.Чорткова визначається у договорі, укладеному з Чортківською міською радою (відповідно до встановленого міською радою  розміру пайової участі у розвитку інфраструктури) з урахуванням загальної кошторисної вартості будівництва об’єкта, визначеної згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами та нормативу створеної потужності будівництва на території міста, затвердженої цим рішенням. При цьому не враховуються витрати на придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішніх і позамайданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій.

Розрахунок пайової участі здійснюється за формулою:

ПВ = (ЗКВБ(Р) або (S х ОВж)- В) х ВВБ, де:

S - площа об’єкта, в кв. м.;

ЗКВБ(Р) - загальна кошторисна вартість будівництва;

ОВж - норматив створеної потужності будівництва, затвердженої рішенням Чортківської міської ради і діє на дату складання проекту договору, в грн.;

В – витрати на придбання земельних ділянок, звільнення будівельних майданчиків від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішніх і позамайданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій.

ВВБ - відсоток вартості будівництва, що підлягає сплаті, визначений п. 3.1. даного Порядку.

**4. ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ КОШТІВ ПАЙОВОЇ УЧАСТІ**

4.1. Кошти, отримані як пайова участь замовника будівництва, можуть використовуватись виключно для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста Чортків, відповідно до рішення міської ради.

4.2. Чортківською міською радою забороняється вимагати від замовника будівництва надання будь - яких послуг, у тому числі здійснення будівництва об’єктів та передачі матеріальних або нематеріальних активів (зокрема житлових та нежитлових приміщень, у тому числі шляхом їх викупу), крім пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту, а також крім випадків передбачених чинним законодавством.

**5. ПОРЯДОК ТА УМОВИ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ  ПРО ПАЙОВУ УЧАСТЬ У РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ МІСТА ЧОРТКІВ**

5.1. Додатком до договору є розрахунок розміру пайової участі замовника у розвитку інфраструктури міста

5.2. Договір встановленої форми укладається між Чортківською міською радою та замовником будівництва.

5.3. Повноваження на підписання договорів про пайову участь від імені Чортківської міської ради має міський голова.

5.4. Договір про пайову участь складається у 2-х примірниках, кожен з яких має рівну юридичну силу.

5.5. Один примірник договору разом з усіма первинними матеріалами зберігається у відділі з економічного розвитку, інвестицій та комунальної власності міської ради, уповноваженому проводити розрахунок розміру сплати пайових внесків.

5.6. Якщо замовників будівництва об’єкта більше одного, то за письмовою домовленістю між замовниками один з них виступає стороною в договорі, на яку покладається відповідальність за своєчасне та в повному обсязі виконання умов договору.

5.7. Істотними умовами договору є:

- розмір пайової участі;

- строк сплати пайової участі;

- відповідальність сторін.

5.8. Договір набирає чинності з дня підписання його сторонами. Невід'ємною частиною договору є розрахунок пайового внеску у розвитку інфраструктури міста.

5.9. Замовнику надається 2 робочі дні на підписання та ознайомлення з умовами договору.

5.10. Спори пов'язані з пайовою участю у розвитку інфраструктури міста Чортків, вирішуються судом.

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

**6. ПОРЯДОК ТА УМОВИ СПЛАТИ ПАЙОВОГО ВНЕСКУ**

6.1. Пайова участь сплачується у безготівковій формі на розрахунковий рахунок, зазначений у Договорі.

6.2. Кошти пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста сплачується в повному обсязі до прийняття об’єкта в експлуатацію.

6.3. Замовник будівництва сплачує пайовий внесок:

- залишкова сума остаточного пайового внеску, із врахуванням попереднього пайового внеску сплачується до введення об’єкта містобудування в експлуатацію;

- єдиний розмір пайового внеску сплачується в повній сумі єдиним платежем або частинами за графіком, що визначається договором. Сплата пайового внеску здійснюється до введення об’єкта в експлуатацію.

6.4. У разі порушення умов договору замовник будівництва сплачує суму боргу з врахуванням пені в розмірі, що встановлюється за згодою сторін.

6.5. Перерахування замовником будівництва коштів здійснюється у відповідності до укладених договорів та рішень суду, згідно чинного законодавства України.

6.6. При невиконанні умов договору Чортківська міська рада має право звертатися в судові органи про стягнення коштів з боржників.

**7. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

7.1. У випадку внесення змін до чинного законодавства (в т.ч. щодо граничного розміру пайової участі у розвитку інфраструктури населених пунктів) відповідні зміни вносяться і до цього Порядку.

7.2. Встановити норматив для одиниці створеної потужності будівництва об’єкта в  м. Чортків  у розмірі опосередкованої вартості спорудження житла затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України за 1 кв.м. загальної площі об’єкта будівництва.

7.3. Даний Порядок діє в частині, що не суперечить чинному законодавству. Питання, не врегульовані даним Порядком, регулюються згідно з нормами чинного законодавства.

7.4. Зміни у законодавстві, що спричиняють зміну або відміну документів дозвільного характеру, не є підставою для несплати замовником пайової участі, визначеного відповідно до Порядку.

7.5. Всі рішення, дії або бездіяльність органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, фізичних та юридичних осіб, пов’язані із залученням пайової участі, можуть бути оскаржені в порядку визначеному відповідно до чинного законодавства.

7.6. У разі невиконання замовником будівництва умов Договору про пайову участь у розвитку інфраструктури міста Чорткова міська рада здійснює заходи щодо стягнення коштів пайової участі у судовому порядку.

7.7. Спори щодо пайової участі замовника будівництва у розвитку інфраструктури міста Чорткова вирішуються у судовому порядку.

7.8. Інформація щодо договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту та його виконання зазначається у декларації про готовність об’єкта до експлуатації або в акті готовності об’єкта до експлуатації.

7.9. Замовники об’єктів будівництва можуть розстрочити сплату пайової участі (враховуючи заборгованість, термін сплати якої настав, крім штрафних санкцій) в межах бюджетного року.

Якщо термін розстрочення виходить за межі одного бюджетного року, то таке рішення приймається сесією міської ради.

В разі невиконання Замовником будівництва графіку сплати розтермінованих платежів, угода про розтермінування може бути розірвана в односторонньому порядку.

**Секретар міської ради Я.П. ДЗИНДРА**