

ПОЛОЖЕННЯ

Про порядок залучення коштів замовників будівництва об'єктів архітектури, що здаються в експлуатацію, на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури м. Вишневе

1. Загальні положення

1.1. Залучення коштів замовників будівництва об'єктів архітектури на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури м. Вишневе проводиться відповідно до Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва».

1.2. Залучення до пайової участі у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Вишневе є обов'язковим для всіх замовників (фізичних осіб-підприємців, фізичних та юридичних осіб), які мають намір здійснити нове будівництво, реконструкцію, розширення, капітальний ремонт, технічне переоснащення (далі – будівництво) об'єкта містобудування на території міста Вишневе, незалежно від форми власності замовника, розташування та функціонального призначення об'єкта будівництва, крім випадків, передбачених п. 1.6 цього Порядку.

1.3. Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягає у перерахуванні замовником до прийняття об'єкта в експлуатацію до цільового фонду міського бюджету коштів для створення і розвитку зазначеної інфраструктури.

1.4. Замовник, який має намір щодо здійснення будівництва у м. Вишневе, зобов'язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Вишневе.

1.5. В цьому Порядку терміни вживаються в наступному значенні:

- Будівництво – нове будівництво, реконструкція, реставрація, розширення, технічне переоснащення, капітальний ремонт об'єктів цивільно-громадського, виробничого та іншого призначення;
- Об'єкт містобудування – будинки, споруди, їх комплекси, окремі житлові та нежитлові приміщення, комунікації та споруди інженерної та транспортної інфраструктури;
- Інженерно-транспортна інфраструктура – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій;
- Соціальна інфраструктура – об'єкти будівництва організацій та установ освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, спортивні і фізкультурно-оздоровчі, установи культури і мистецтва, установи житлово-комунального господарства;
- Розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури – нове будівництво, реконструкція, реставрація, розширення, технічне переоснащення, капітальний ремонт об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Вишневе;
- Забудовник (замовник) – фізична особа-підприємець, фізична або юридична особа, яка має у власності земельну ділянку та/або об'єкт містобудування, подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або змін (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування;

- Житловий фонд соціального призначення – сукупність соціального житла, що надається громадянам України, які відповідно до вимог чинного законодавства потребують соціального захисту;
- Доступне житло – житло, яке побудоване або будується за державної підтримки громадянам, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов;
- Вартість будівництва – загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта містобудування, визначена згідно з державними будівельними нормами та правилами, без урахування витрат з придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішньо- та поза майданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій.

1.6. До пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту 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 території, що здійснюється за результатами інвестиційних конкурсів або аукціонів;

6) об'єктів будівництва за умов 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 з футболу, 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.

2. Порядок залучення коштів замовників

2.1. Відділ містобудування та архітектури у містобудівних умовах і обмеженнях забудови земельної ділянки, які видаються Забудовнику для здійснення будівництва (крім випадків, передбачених п. 1.5 цього Положення), передбачає у текстовій частині вимоги щодо зобов'язання забудовника укласти з Виконавчим комітетом Вишневої міської ради договір про внесок забудовників об'єктів містобудування у створення і розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Вишневе (далі – Договір про пайову участь).

2.2. Забудовник до того часу, як отримати ордер на проведення земельних робіт, звертається до Виконавчого комітету міської ради із заявою про укладення Договору про пайову участь.

2.3. Форма Типового Договору про пайову участь затверджується рішенням Виконавчого комітету Вишневої міської ради. Обов'язковими умовами Договору про пайову участь є:

- розрахунок розміру пайового внеску;
- термін (графік) оплати пайового внеску;
- відповідальність сторін.

2.4. Величина пайової участі у розвитку інфраструктури визначається у Договорі про пайову участь, укладеному Виконавчим комітетом Вишневої міської ради із замовником об'єктів архітектури, з урахуванням загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта, визначеної згідно з державними будівельними нормами, стандартами та правилами. При цьому не враховуються витрати на придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішніх і поза майданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій.

2.5. Граничний розмір пайової участі у розвитку інфраструктури м. Вишневе з урахування інших передбачених законом відрахувань не може перевищувати:

1) 10 відсотків загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта – для нежитлових будівель і споруд, окремих нежитлових приміщень;

2) 4 відсотки загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта – для житлових будинків;

3) 2 відсотки загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта – для будівництва гаражів, зокрема в гаражних та гаражно-будівельних кооперативах;

4) 0,1 відсоток загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта – для будівництва культурних будівель та споруд;

5) 0,05 відсотка загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта – для багатоповерхових житлових будинків (зокрема із вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями), у разі будівництва, реконструкції чи капітального ремонту забудовником об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури для обслуговування мешканців м. Вишневе: будівель навчальних закладів дошкільної та середньої освіти, закладів культури, фізичної культури і спорту, медичного і оздоровчого призначення, транспортних комунікацій (доріг, проїздів тощо), за умови подальшої безоплатної передачі вищевказаних об'єктів до комунальної власності територіальної громади м. Вишневе.

6) 0,05 відсотка загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта – для багатоповерхових житлових будинків (зокрема із вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями), у разі фінансування забудовником будівництва, реконструкції чи капітального ремонту об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури для обслуговування мешканців м. Вишневе: будівель навчальних закладів дошкільної та середньої освіти, закладів культури, фізичної культури і спорту, медичного і оздоровчого призначення, транспортних комунікацій (доріг, проїздів тощо), замовником будівництва, реконструкції чи капітального ремонту яких є Вишнева міська рада, Виконавчий комітет Вишневої міської ради чи комунальні підприємства, установи або організації, засновані на майні територіальної громади м. Вишневе.

2.6. Кошторисна документація розробляється на підставі вимог ДБН Д.1.1-1-2000 «Правила визначення вартості будівництва» або іншого чинного на день розроблення кошторисної документації.

2.7. Розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту визначається протягом десяти робочих днів з дня реєстрації Виконавчим комітетом Вишневої міської ради звернення замовника про укладення Договору про пайову участь та доданих до нього документів, що підтверджують вартість будівництва об'єктів, з техніко-економічними показниками.

2.8. Договір про пайову участь у розвитку інфраструктури м. Вишневе укладається не пізніше ніж через 15 робочих днів з дня реєстрації звернення Замовника про його укладення, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію. Договір про пайову участь підписується від імені Виконавчого комітету Вишневої міської ради міським головою.

2.9. У разі будівництва у житловому будинку вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень його загальна кошторисна вартість має визначатись з урахуванням кошторисної вартості таких приміщень, а величина пайової участі – з урахуванням відсотків загальної кошторисної вартості будівництва об'єктів – для нежитлових будівель та споруд.

2.10. Величина пайової участі у розвитку інфраструктури міста може коригуватися, у разі, коли фактична кошторисна вартість буде більше або менша після закінчення будівництва об'єкта.

2.11. З метою застосування ставки пайової участі, передбаченої підпунктом 5 п. 2.5. цього Положення забудовник зобов'язаний:

1) подати до Виконавчого комітету Вишневої міської ради належним чином оформлену копію звіту експертної організації, який містить інформацію про дотримання вимог кошторисної частини проекту відповідного об'єкту соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури;

2) укласти із Вишневою міською радою договір про зобов'язання із передачі на безоплатній основі збудованого та введеного в експлуатацію відповідного об'єкту соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури до комунальної власності територіальної громади м. Вишневе.

2.12. З метою застосування ставки пайової участі, передбаченої підпунктом 6 п. 2.5. цього Положення забудовник зобов'язаний:

1) подати до Виконавчого комітету Вишневої міської ради документи, що підтверджують зобов'язання забудовника щодо фінансування будівництва чи реконструкції об'єкту соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, замовником будівництва якого є Вишнева міська рада, Виконавчий комітет Вишневої міської ради чи комунальні підприємства, установи або організації засновані на майні територіальної громади м. Вишневе (інвестиційні договори, договори дольової участі, гарантійні листи тощо);

2) отримати від Вишневої міської ради дозвіл на фінансування будівництва чи реконструкції об'єкту соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, замовником будівництва якого є Вишнева міська рада, Виконавчий комітет Вишневої міської ради чи комунальні підприємства, установи або організації засновані на майні територіальної громади м. Вишневе;

3) подати до Виконавчого комітету Вишневої міської ради відповідні документи фінансового характеру, які підтверджують сплату забудовником фінансових коштів на будівництво об'єкту соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, замовником будівництва якого є Вишнева міська рада, Виконавчий комітет Вишневої міської ради чи комунальні підприємства, установи або організації, засновані на майні територіальної громади м. Вишневе.

2.13. Документи, які вказані у п.п. 2.11. та 2.12. цього порядку подаються забудовником до Виконавчого комітету Вишневої міської ради разом із зверненням забудовника про укладення Договору про пайову участь.

2.14. За результатами розгляду звернення забудовника, Виконавчий комітет Вишневої міської ради вносить на розгляд Вишневої міської ради питання щодо застосування ставки пайової участі відповідно до підпунктів 5 та/або 6 п. 2.5. цього Положення.

2.15. Рішення Вишневої міської ради є підставою для застосування, за відповідним зверненням забудовника, ставки пайової участі відповідно до підпунктів 5 та/або 6 п. 2.5. цього Положення та підписання відповідного Договору про пайову участь.

2.16. Кошторисна вартість будівництва та/або реконструкції та/або капітального ремонту об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, передбаченого п.п.

2.11. – 2.15 цього Положення має бути підтверджена звітом уповноваженої експертної організації.

2.17. У разі, якщо загальну кошторисну вартість будівництва об'єкта не можна визначити згідно з державними будівельними нормами, стандартами та правилами, вона визначається за показниками опосередкованої вартості спорудження житла по Київській області на підставі наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України на дату укладання договору.

2.18. 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, разі розмір пайової участі у розвитку інфраструктури м. Вишневе зменшується на суму їх кошторисної вартості, а такі інженерні мережі та/або об'єкти передаються у комунальну власність територіальної громади м. Вишневе.

2.19. Облік договорів, їх зберігання та реєстрацію здійснює Виконавчий комітет Вишневої міської ради.

3. Порядок та строки сплати пайової участі

3.1. Кошти пайової участі у розвитку інфраструктури м. Вишневе сплачуються в повному обсязі до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію єдиним платежем або частинами за графіком, що визначається договором.

3.2. Забудовник перераховує кошти бюджету розвитку міського бюджету м. Вишневе. В платіжному дорученні зазначається призначення платежу: «На створення та розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста Вишневе» згідно Договору № _____ від «___» _____ 20__ року.

3.3. Після надходження від Забудовника коштів підписується акт звірки розрахунків, в якому зазначається дата сплати (отримання) коштів та сума коштів. Акт звірки є підтвердженням виконання умов Договору пайової участі.

4. Використання коштів

4.1. Кошти, отримані як пайова участь у розвитку інфраструктури, можуть використовуватися виключно для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Вишневе.

5. Прикінцеві положення

5.1. У разі невиконання Забудовником умов Договору про пайову участь щодо перерахування в повному обсязі коштів відповідно до вказаного Договору, Виконавчий комітет Вишневої міської ради здійснює необхідні заходи щодо примусового стягнення вказаних коштів у судовому порядку відповідно до чинного законодавства.

5.2. Розмір пайової участі та форма оплати може встановлюватись, за необхідності, окремими рішеннями Вишневої міської ради для кожного окремого об'єкту містобудування.

Секретар ради

С.В. Пишний