

ПОЛОЖЕННЯ

про порядок залучення коштів замовників будівництва об'єктів архітектури на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури Олевської міської ради

Це Положення регулює організаційні та економічні відносини, пов'язані із залученням і використанням коштів забудовників об'єктів містобудування у розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури у зв'язку з будівництвом об'єктів містобудування на території Олевської міської ради (далі міської ради).

Положення розроблено на підставі законів України «Про благоустрій населених пунктів», «Про інвестиційну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про місцеве самоврядування в Україні».

1. Загальні положення

1.1. Залучення до пайової участі у створенні і розвитку інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури Олевської міської ради є обов'язковим для всіх замовників (фізичних осіб – підприємців, фізичних та юридичних осіб), які мають намір щодо забудови земельної ділянки на території Олевської міської ради, незалежно від форми власності замовника, розташування та функціонального призначення об'єкта будівництва.

1.2. До пайової участі у розвитку інфраструктури міської ради 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 інженерної, транспортної інфраструктури, об'єктів енергетики, зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);

1.3. Визначення термінів.

У цьому Порядку терміни та визначення вживаються в такому значенні:

- **будівництво** - нове будівництво, реконструкція, реставрація, технічне переоснащення, капітальний ремонт об'єктів цивільно-громадського та виробничого призначення ;

- **об'єкт будівництва** - об'єкт нового будівництва, добудови та надбудови до існуючих будівель (споруд) як житлово-громадського, так і виробничого призначення (крім тимчасових закладів торгівлі та сфери послуг), на будівництво якого повинні бути складені окремо проект і кошторис, фінансування якого здійснює інвестор або забудовник та який підлягає прийняттю в експлуатацію в установленому чинним законодавством порядку;

- **замовник (інвестор)** – юридична або фізична особа, яка здійснила, здійснює, або має намір здійснити нове будівництво, реконструкцію, перепланування, перепрофілювання, зміну функціонального призначення будь-яких об'єктів (будівель, споруд або їх частин в тому числі житлових будинків, квартир та нежитлових приміщень) на території міської ради, зобов'язана взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури;

- **пайова участь** - перерахування замовником до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію до міського бюджету (бюджет розвитку) коштів для створення і розвитку зазначеної інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури;

- **договір про пайову участь** - договір, який укладається між замовником та міською радою, з метою участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста;

- **інженерно-транспортна інфраструктура** - комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій, призначених для забезпечення стійкого розвитку та функціонування міста;

- **соціальна інфраструктура** - об'єкти некомерційного призначення такі як: установи освіти, охорони здоров'я соціального забезпечення, спортивні та фізкультурно-оздоровчі установи, установи культури та мистецтва, установи житлово-комунального господарства;

- **інженерні мережі** - сукупність енергетичних трубопроводних та кабельних мереж, повітряних ліній електропередач, установок, обладнання та пристроїв, що сприяють інженерному забезпеченню об'єктів будівництва.

2. Встановлення розміру пайової участі

2.1. Величина пайової участі у розвитку інфраструктури визначається у договорі, укладеному Олевською міською радою із замовником будівництва об'єктів архітектури, з урахуванням загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта, визначеної згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами. 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.**

2.2. У разі якщо загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта не визначена згідно з будівельними нормами, державними стандартами і

правилами, вона визначається виходячи із затверджених Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України:

- показників опосередкованої вартості спорудження житла, розрахованої на дату укладання договору про залучення коштів замовників будівництва об'єктів архітектури, що здаються в експлуатацію, на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури – для багатоповерхових житлових будинків;

- опосередкованої вартості адміністративних будинків, які споруджуються на території України, на дату укладання договору про залучення коштів замовників будівництва об'єктів архітектури, що здаються в експлуатацію, на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури – для нежитлових будівель та споруд;

- опосередкованої вартості будинків садибного типу, які споруджуються на території України, на дату укладання договору про залучення коштів замовників будівництва об'єктів архітектури, що здаються в експлуатацію, на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури – для індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових та дачних будинків.

2.3. 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, за умови попереднього надання актів виконаних робіт.

2.4. 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, міська рада приймає рішення про відшкодування замовнику різниці між здійсненими витратами та розміром пайової участі замовника у розвитку інфраструктури населеного пункту.

2.5. Розмір пайової участі у розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури Олевської міської ради складає для:

- **житлових будинків з вбудовано-прибудованими об'єктами комерційного призначення**, розмір коштів пайової участі визначається диференційовано, з урахуванням (загальної кошторисної вартості об'єкта будівництва (для об'єкта комерційного призначення - пайова участь визначається як для нежитлових будівель та споруд (10 %), а для об'єкта житлового фонду - відповідно, як для житлових будинків (4 %);

- **нежитлових будівель та споруд** (за винятком тих, що перелічені у п.1.2., цього Порядку) - **10 %** загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта;

- *індивідуальних (садибних) житлових, садових, дачних будинків*, загальною площею більше 300 м², *а також багатоквартирних житлових будинків* (за винятком тих, що перелічені у п.1.2. цього Порядку) - **4%** загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта.

2.6. Розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населених пунктів визначається протягом десяти робочих днів з дня реєстрації виконавчим комітетом Олевської міської ради звернення замовника про укладення договору про пайову участь та доданих до нього документів, а саме:

до заяви необхідно додати:

- копію декларації про початок виконання будівельних робіт;
- документ, що посвідчує право власності або користування земельною ділянкою;
- зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва об'єкта містобудування, визначеної згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами засвідчений підписом, печаткою проектної організації або підписом і печаткою особи, яка має відповідний кваліфікаційний сертифікат, затверджений замовником та техніко-економічні показники;
- копія документа про реєстрацію у єдиному державного реєстрі підприємств та організацій України (ЄДРПОУ) – для юридичних осіб та для фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності; копію паспорта, ідентифікаційного коду – для фізичних осіб;
- довідку щодо реквізитів юридичної особи та П.І.Б. посадової особи із зазначенням посади, яка відповідно до статуту має право на укладення договорів;

Всі подані замовником копії документів повинні бути завірені в установленому порядку.

Замовник несе повну відповідальність за достовірність поданих документів.

2.7. Договір про пайову участь у розвитку інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури Олевської міської ради 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, укладений між міською радою та замовником, підписується міським головою (за його відсутності – уповноваженою особою) додаток № 1 до положення та реєструється в журналі реєстрації договорів згідно додатку № 2 до положення.

Невід'ємною частиною договору є розрахунок величини пайової участі у розвитку інфраструктури міської ради, яка визначається за формулою:

ПУ = (ЗКВБ - В_з - В_{бм} - В_{ім}) x РПУ %, де

ПУ — пайова участь;

ЗКВБ — загальна кошторисна вартість будівництва;

В_з — витрати, пов'язані з придбанням та виділенням земельної ділянки;

В_{бм} — витрати, пов'язані із звільненням будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, що включають також вартість придбання знесеного майна;

Вім— витрати на влаштування внутрішньо - та позамайданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій;

РПУ % — розмір пайової участі у розвиток інфраструктури міської ради, визначений п.2.5 цього Положення.

Розрахунок витрат, пов'язаних зі звільненням будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, розрахунок витрат на влаштування внутрішньо- та позамайданчикових інженерних мереж і споруд транспортних комунікацій , який є невід'ємною частиною зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва об'єкта містобудування засвідчується підписом, печаткою проектної організації, або підписом і печаткою особи, яка має відповідний кваліфікаційний сертифікат.

2.8. У випадку будівництва у житловому будинку вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень його загальна кошторисна вартість має визначатись з урахуванням кошторисної вартості таких приміщень. Розмір пайової участі розраховується як сума двох складових: перша становить величину пайової участі, розраховану під житлову частину будинку; друга – величину пайової участі, розраховану для нежитлових будівель та споруд. За відсутності окремих кошторисних розрахунків розмір пайової участі визначається пропорційно загальній площі приміщень.

У випадку будівництва об'єктів змішаного типу (таких, що залучаються до пайової участі та тих, що не залучаються) розмір пайової участі розраховується пропорційно загальній площі окремих приміщень в залежності від їх призначення.

2.9. Величина пайової участі у розвитку інфраструктури міської ради може коригуватись, у разі, коли фактична кошторисна вартість буде більше або менша після закінчення об'єкта будівництва та узгоджується відповідною угодою про внесення змін до договору та реєструється в журналі реєстрації угод згідно додатку № 3 до положення.

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

2.11. Кошти, отримані як пайова участь у розвитку інфраструктури, можуть використовуватися виключно для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міської ради.

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

3. Прикінцеві положення

3.1. Контроль за відповідністю обсягів виконаних робіт проектам, технічним умовам та нормативам покласти на управління містобудування, архітектури, будівництва, та житлово-комунального господарства який готує проект рішення на розгляд ради щодо зменшення (зарахування в рахунок пайової участі) величини понесених затрат по таких об'єктах.

3.2. У разі не укладання замовником будівництва договору про пайову участь у розвитку інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури у встановленому цим Положенням порядку, виконавчому комітету не приймати рішення про присвоєння поштової адреси об'єкту будівництва до повного виконання своїх зобов'язань таким замовником.

3.3. Контроль щодо повної сплати коштів, зарахування в рахунок пайової участі згідно укладених договорів, покласти на фінансовий відділ Олевської міської ради. Після остаточного розрахунку фінансовий відділ міської ради надає довідку замовнику про повну сплату пайового внеску.

3.4. Розмір пайової участі та форма оплати у випадках, які не передбачені цим Положенням встановлюється окремими рішеннями міської ради.

3.5. Спори, пов'язані з пайовою участю (внеском) у розвитку інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури міської ради, вирішуються судом.

Міський голова

О.В.Омельчук

– транспортної і соціальної інфраструктури
Олевської міської ради»

**Договір
про пайову участь у розвитку
інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури
Олевської міської ради**

м. Олевськ

“ ” _____ 20__р.

Олевська міська рада, в особі міського голови, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та рішення Олевської міської ради «Про затвердження Положення про порядок залучення коштів замовників будівництва об'єктів архітектури на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури Олевської міської ради» від _____ № _____, надалі «Сторона 1», з однієї сторони та замовник _____, в особі _____,

_____ (повна назва організації) _____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові)
що діє на підставі _____, надалі «Сторона 2», з іншої _____ (зазначення повноважень)

сторони, які надалі іменуються «Сторонами», уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Відповідно до даного Договору Сторона 2 здійснює пайову участь у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури Олевської міської ради шляхом перерахування коштів до міського цільового фонду створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста (далі – Фонд), а Сторона 1 приймає дані кошти на окремий рахунок.

2. Зобов'язання Сторін

2.1. Сторона 1 зобов'язується:

2.1.1. Виконати розрахунок розміру пайової участі, належної до оплати замовником у відповідності до Положення, затвердженого рішенням міської ради від _____ № _____.

2.1.2. Забезпечити видачу довідки про повну сплату коштів пайової участі, перерахованої Стороною 2 до Фонду.

2.1.3. Забезпечити можливість реалізувати проект будівництва Сторони 2 відповідно до погодженої проектно-кошторисної документації з дотриманням державних будівельних норм і правил.

2.2. Сторона 2 зобов'язується:

2.2.1. Здійснити будівництво об'єкта відповідно до погодженої проектно-кошторисної документації з дотриманням державних будівельних норм і правил.

2.2.2. Сплатити кошти пайової участі згідно з розрахунком величини пайової участі у розвитку інфраструктури міста до Фонду не пізніше “ ” _____ 20__р. до прийняття об'єкта в експлуатацію в сумі _____ грн.

(сума прописом)

на розрахунковий рахунок № _____ у _____ (назва банку)

2.2.3. Забезпечити виконання відповідних технічних умов та зовнішнього благоустрою до введення об'єкта в експлуатацію.

2.2.4. Дотримуватися під час будівництва вимог проекту організації будівництва та Правил благоустрою і утримання території м. Олевська.

3. Права Сторін

3.1. Сторона 1 має право:

- вимагати від Сторони 2 додержання вимог чинного законодавства з питань пайової участі у розвитку інфраструктури міста;
- здійснювати перевірки додержання Стороною 2 умов цього Договору;
- вимагати від Сторони 2 своєчасної та у повному обсязі сплати пайової участі у розвитку інфраструктури міста.

3.2. Сторона 2 має право:

- реалізувати свій проект будівництва відповідно до погодженої проектно-кошторисної документації з дотриманням державних будівельних норм і правил на території міста, відведеній для будівництва;
- вимагати від Сторони 1 виконання зобов'язань за цим Договором, а також чинного законодавства з питань пайової участі у розвитку інфраструктури міста.

3.4. Сторони також мають інші права, визначені законодавством України.

4. Відповідальність Сторін

4.1. За невиконання або неналежне виконання Договору Сторони несуть відповідальність відповідно до закону, цього Договору та Положення, затвердженого рішенням міської ради від _____ № ____.

4.2. За несвоєчасну або неповну сплату коштів пайової участі Сторона 2 сплачує пеню у розмірі 0,5 % облікової ставки Національного банку України від суми простроченого платежу за кожний день прострочення.

5. Інші умови

5.1. Внесення змін та/або доповнень стосовно сплати коштів пайової участі частинами або відстрочення сплати пайової участі до даного Договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою Сторін, шляхом внесення змін у вигляді додаткової угоди (договору про зміни), що буде невід'ємною частиною цього Договору. Згодою або запереченням Сторони 1 на внесення змін та/або доповнень до цього Договору на пропозицію Сторони 2 є відповідне рішення міської ради, прийняте в установленому законом порядку.

5.2. Всі суперечки між Сторонами, з яких не було досягнуто згоди, вирішуються у судовому порядку згідно з чинним законодавством.

5.3. Даний Договір не може бути розірвано в односторонньому порядку.

5.4. Договір набирає чинності з моменту підписання його Сторонами та діє до виконання зобов'язань у повному обсязі. Договір припиняється також в інших випадках, передбачених діючим законодавством.

5.5. Даний Договір складено в 2-х примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної Сторони.

5.6. Невід'ємною частиною договору є розрахунок величини пайової участі у розвитку інфраструктури міста (додаток 1 до договору) та графік оплати коштів пайової участі (додаток 2 до договору).

6. Юридичні адреси та банківські реквізити Сторін

Олевська міська рада

Підпис
М.П.

Підпис
М.П.

Розрахунок
величини пайової участі замовників будівництва об'єктів архітектури на розвиток
інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури
Олевської міської ради

Олевська міська рада в особі міського голови _____, який діє на підставі ст.ст.27,30,31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» з одного боку та Замовник _____, який діє на підставі _____ відповідно до умов Договору пайової участі коштів замовників будівництва об'єктів архітектури на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури Олевської міської ради від _____ року, спираючись на рішенням № _____ сесії міської ради VIII скликання від _____ «Про затвердження Положення про порядок звлучення коштів замовників будівництва об'єктів архітектури на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури Олевської міської ради» склали розрахунок величини пайової участі по об'єкту містобудування: _____

Розрахунок здійснено на підставі наданих Замовником вихідних даних:
зведений кошторисний розрахунок вартості об'єкта будівництва _____ Згідно з наданими Замовником вихідними даними вартість об'єкта будівництва становить _____

Розрахунок величини пайового внеску Замовника будівництва об'єкта здійснюється за формулою:

ПУ = (ЗКВБ - ВЗ - Вбм - Вім) x РПУ %, де

ПУ — пайова участь;

ЗКВБ — загальна кошторисна вартість будівництва;

ВЗ — витрати, пов'язані з придбанням та виділенням земельної ділянки;

Вбм — витрати, пов'язані із звільненням будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, що включають також вартість придбання знесеного майна;

Вім — витрати на влаштування внутрішньо - та позамайданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій;

РПУ % — розмір пайової участі у розвиток інфраструктури міської ради, визначений п.2.5 цього Положення.

Цей додаток є невід'ємною частиною Договору про пайову участь (внеску) замовників у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Олевськ від _____

Олевська міська рада

Підпис

Підпис

**Графік оплати
коштів замовників будівництва об'єктів архітектури на розвиток інженерно-
транспортної і соціальної інфраструктури Олевської міської ради**

Олевська міська рада в особі міського голови, який діє на підставі ст.ст. 27,30,31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та рішення № _____ сесії міської ради скликання від _____ «Про затвердження Положення про порядок залучення коштів замовників будівництва об'єктів архітектури на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури Олевської міської ради» з одного боку та (надалі - Замовник), відповідно до умов Договору пайової участі у створенні й розвитку інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури Олевської міської ради від _____ домовилися про таке:

Оплату за Договором № ____ буде здійснено одним платежем або в пропорції від виконаних робіт в сумі _____ грн. до здачі об'єкту в експлуатацію.

Цей Графік складено в двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається у Замовника, другий - у Олевській міській раді.

Цей Графік є невід'ємною частиною Договору про пайову участь у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста від _____ року, набирає чинності з моменту його підписання та діє протягом усього періоду дії основного Договору.
Олевська міська рада

Підпис

Підпис

об'єктів архітектури на розвиток інженерно
– транспортної і соціальної інфраструктури
Олевської міської ради»

**Журнал реєстрації
договорів про залучення коштів замовників будівництва об'єктів
архітектури, що здаються в експлуатацію, на розвиток інженерно-
транспортної і соціальної інфраструктури Олевської міської ради**

Номер догов ору	Дата уклада ння догово ру	Юридичн а адреса (місце реєстрації), контактн ий телефон замовник а будівницт ва його повна назва/ ПІБ для фізичних осіб	Найме нуванн я об'єкт а будівн ицтва	Місце знаход ження об'єкт а будівн ицтва	Іденти фікаці йний номер	Загаль на площа	Сума догово ру	Дата та № реєстра ції угоди про внесенн я змін до договор у

Секретар ради

В.О. Шейко

об'єктів архітектури на розвиток інженерно
– транспортної і соціальної інфраструктури
Олевської міської ради»

Журнал реєстрації
Угод про внесення змін до договорів про залучення коштів замовників
будівництва об'єктів архітектури, що здаються в експлуатацію,
на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури
Олевської міської ради

Номер угоди про внесення змін	Дата укладання угоди про внесення змін	Юридична адреса (місце реєстрації), контактний телефон замовника будівництва його повна назва/ ПІБ для фізичних осіб	Номер та дата укладання договору до якого вносяться зміни

Секретар ради

В. О. Шейко