

ПОЛОЖЕННЯ

про порядок залучення коштів замовників на розвиток інфраструктури смт. Козин

Загальні положення

1.1. Це Положення регулює відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», організаційні та економічні відносини, пов'язані з порядком залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі замовників/забудовників будівництва у створенні і розвитку інфраструктури смт.Козин.

1.2. У цьому Положенні терміни вживаються у такому значенні:

будівництво – спорудження нового об'єкта, а також реконструкція (у тому числі зміна функціонального призначення житлових приміщень на нежитлові і, навпаки, нежитлових у житлові), розширення, прибудова, добудова (у тому числі об'єктів незавершеного будівництва), надбудова існуючих об'єктів будівництва;

об'єкти будівництва – будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, комунікації, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури;

господарські будівлі - це сараї (хліви), літні кухні, гаражі, майстерні, навіси, альтанки, вбиральні, хіжини рибака, будинки охорони, гостьові будинки, бані (лазні), інші будівлі господарського призначення, розташовані на присадибних земельних ділянках індивідуальних житлових (садибних), дачних, садових будинків;

господарські споруди – це колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, ігрові та фізкультурні майданчики, причали, пірси, басейни інші споруди господарського призначення, розташовані на присадибних земельних ділянках індивідуальних (садибних) житлових, дачних, садових будинків;

нежитлові будівлі та споруди - всі об'єкти нерухомості не житлового призначення, окрім господарських будівель та споруд розташованих на присадибних земельних ділянках індивідуальних (садибних) житлових, садових, дачних будинків.

інфраструктура населеного пункту – інженерно-транспортна та соціальна інфраструктури смт.Козин Обухівського району Київської області;

інженерно-транспортна інфраструктура - комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій в межах Козинської селищної ради;

соціальна інфраструктура - об'єкти установ освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, спортивні та фізкультурно-оздоровчі установи, установи культури і мистецтва, установи житлово-комунального господарства та побутового обслуговування населення;

розвиток інфраструктури – будівництво, реконструкція, реставрація, розширення, технічне переоснащення, капітальний ремонт об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури смт.Козин Обухівського району Київської області;

замовник - фізична, юридична особа або інша уповноважена належним чином особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву (додаток №4) до Козинської селищної ради;

забудовник - фізична або юридична особа, яка здійснює будівництво в інтересах замовника;

об'єкт самочинного будівництва – житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно, збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил;

пайова участь - це перерахування замовником/забудовником до бюджету Козинської селищної ради коштів для створення і розвитку інфраструктури смт.Козин Обухівського району Київської області у відповідності з цим порядком.

1.3. Замовник/забудовник, який має намір здійснити, здійснює або здійснив будівництво об'єкта на території смт.Козин Обухівського району Київської області (за виключенням об'єктів, право власності на які було оформлено до набрання чинності цього Положення), зобов'язаний взяти пайову участь в створенні і розвитку інфраструктури смт.Козин Обухівського району Київської області, крім випадків, передбачених у п. 1.5. цього Положення.

1.4. Встановлений Козинською селищною радою для замовників/забудовників розмір пайової участі не може перевищувати граничний розмір пайової участі, встановлений Законом України “Про регулювання містобудівної діяльності”.

1.5. Заява-згода на пайову участь у розвитку інфраструктури є обов'язковою умовою для отримання замовником/забудовником вихідних даних (містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки) для проектування об'єктів будівництва.

1.6. Замовник/забудовник разом із заявою про намір забудови земельної ділянки подає до Козинської селищної ради заяву-згоду на пайову участь у розвитку інфраструктури встановленої форми (додаток 2). Неподання такої заяви-згоди є підставою для відкладення розгляду заяви про надання вихідних даних (містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки) для проектування об'єктів будівництва.

1.7. До пайової участі не залучаються замовники/забудовники у разі будівництва з дотриманням вимог чинного законодавства:

1.7.1. об'єктів будь-якого призначення на замовлення державних органів або органів місцевого самоврядування за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів;

1.7.2. будівель навчальних закладів, закладів культури, фізичної культури і спорту, медичного і оздоровчого призначення;

1.7.3. будинків житлового фонду соціального призначення та доступного житла;

1.7.4. індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею до 300 квадратних метрів

1.7.4-1. господарських будівель (крім випадків коли їх загальна площа перевищує 300 квадратних метрів) та споруд, розташованих на присадибних земельних ділянках індивідуальних (садибних) житлових, садових, дачних будинків загальною площею до 300 квадратних метрів;

1.7.4-2. індивідуальних гаражів, на окремо розташованих відведених під відповідне цільове призначення земельних ділянках;

1.7.5. об'єктів комплексної забудови територій, що здійснюється за результатами інвестиційних конкурсів або аукціонів;

1.7.6. об'єктів будівництва за умови спорудження на цій земельній ділянці об'єктів соціальної інфраструктури;

1.7.7. об'єктів, що споруджуються замість тих, що пошкоджені або зруйновані внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного або природного характеру;

1.7.8. об'єктів, передбачених Державною цільовою програмою підготовки та проведення в Україні фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу, за рахунок коштів інвесторів.

1.7.9. будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, технічного забезпечення, енергозбереження та енергопостачання: насосних станцій та теплових мереж, бойлерних, котельнь, трансформаторних підстанцій, РП, ПС, ГРП, ЛЕП тощо.

1.7.10. будь-яких будівель та споруд побудованих до 1 січня 1992 року;

1.7.11. переобладнання, переплануванні жилих та нежилих приміщень.

2. Договір про пайову участь у створенні і розвитку інфраструктури смт.Козин

2.1. Пайова участь у створенні і розвитку інфраструктури смт.Козин Обухівського району Київської області здійснюється на підставі договору про пайову участь у створенні і розвитку інфраструктури смт.Козин Обухівського району Київської області (далі договір про пайову участь), який укладається між Козинською селищною радою та замовником/забудовником (додаток №3).

2.2. Договір про пайову участь укладається не пізніше ніж через 15 робочих днів з дня реєстрації звернення (заяви) замовника про його укладення, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію.

2.3. Підготовку тексту проекту Договору про пайову участь та його затвердження здійснює Козинська селищна рада на підставі звернення замовника про укладення Договору про пайову участь та доданих до звернення документів:

- засвідченої нотаріально копії документа про право власності (користування) земельною ділянкою, на якій здійснюється будівництво;

- засвідченої нотаріально копії правовстановлюючих документів на об'єкт нерухомого майна (за умови реконструкції, реставрації, капітального ремонту тощо);

- копії технічного паспорта об'єкта нерухомого майна;
- засвідченої нотаріально письмового погодження співвласників земельної ділянки чи об'єкту нерухомого майна (за умови реконструкції, реставрації, капітального ремонту тощо) на укладання договору;
- копії статутних документів, витягу з ЄДРПОУ для суб'єктів підприємницької діяльності;
- копії паспорта фізичної особи;
- копії ідентифікаційного номера фізичної особи;
- засвідченої належним чином копії довіреності (доручення);
- в разі наявності, інформації про банківські реквізити (розрахунковий рахунок, банк, МФО) замовника/забудовника;
- документів, що підтверджують вартість будівництва об'єкта, визначену згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами, з техніко-економічними показниками, а за відсутності таких документів для нежитлових будівель та споруд - експертна оцінка, проведена суб'єктами господарювання, які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності;
- позитивного висновку державної експертизи щодо кошторисної вартості будівництва за кошти місцевого бюджету інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури (у разі їх будівництва поза межами його земельної ділянки), документів, що підтверджують витрати (платіжні документи, договори), понесені на їх будівництво.

2.4. Істотними умовами договору про пайову участь є:

- розмір пайової часті;
- терміни (графік) оплати пайової часті;
- відповідальність сторін.

2.5. Невід'ємною частиною договору про пайову участь є розрахунок величини пайової часті у розвитку інфраструктури селища.

2.6. Розрахунок величини пайової часті, належного замовником/забудовником до оплати у відповідності з цим Порядком, проводиться не пізніше десяти робочих днів з дня реєстрації звернення (заяви) замовника про укладення договору про пайову участь та доданих до нього документів згідно п.2.3, та затверджується сесією Козинської селищної ради разом з текстом договору про пайову участь в порядку визначеному п.2.3 даного положення.

2.7. При поданні заяви про оформлення права власності на об'єкт самочинного будівництва замовник/забудовник зобов'язаний подати заяву про укладення договору про пайову участь. В разі неподання такої заяви або у випадку відмови від сплати пайової часті, заява про оформлення права власності на об'єкт самочинного будівництва, залишається виконавчим комітетом Козинської селищної ради без розгляду і повертається заявникові.

2.8. Оформлення права власності на об'єкти будівництва, у тому числі самочинного, здійснюється за наявності документу, що підтверджує готовність об'єкта до експлуатації,

згідно чинного законодавства та за умови повної сплати пайової участі у розвитку інфраструктури.

2.9. Визнання права власності в судовому порядку та/або введення в експлуатацію об'єкта нерухомості за рішенням суду, не звільняє замовника/забудовника від сплати пайової участі у розвитку інфраструктури. В разі відмови замовника/забудовника від сплати пайової участі або її несплати у встановлені договором про пайову участь строки, стягнення суми визначеної Договором та/або цим положенням здійснюється в судовому порядку. Оформлення права власності та видача свідоцтва про право власності на об'єкт нерухомості без сплати пайової участі у розвитку інфраструктури забороняється.

2.10. Договір про пайову участь при оформленні права власності на об'єкт самочинного будівництва укладається протягом 15 робочих днів з дня реєстрації звернення (заяви) замовника/ забудовника про його укладення, але в будь-якому випадку до прийняття рішення виконавчим комітетом рішення про надання дозволу на оформлення права власності на об'єкт самочинного будівництва.

2.11. У разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам, інтересам територіальної громади або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил, відсутності документу що посвідчує право власності на земельну ділянку, виконавчий комітет може прийняти рішення про відмову в оформленні права власності на об'єкт самочинного будівництва, в тому числі у випадку повної або часткової сплати пайової участі у розвитку інфраструктури.

2.12. Порядок оформлення договору про пайову участь при оформленні права власності на об'єкт самочинного будівництва, визначення розміру пайової участі проводиться відповідно до п. 2.3.-2.6 даного Положення.

2.13. Договір про пайову участь підписується селищним головою смт.Козин Обухівського району Київської області та замовником/забудовником.

3. Розрахунок розміру та порядок залучення коштів пайової участі у створенні і розвитку інфраструктури смт.Козин

3.1. Величина пайової участі у розвитку інфраструктури смт.Козин Обухівського району Київської області визначається у договорі, що укладається з Козинською селищною радою (відповідно до встановленого Козинською селищною радою розміру пайової участі у розвитку інфраструктури), з урахуванням загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта будівництва, визначеної згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами. При цьому не враховуються витрати з придбання та/або набуття у власність або користування земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішніх та позамайданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій.

3.2. У разі якщо загальна кошторисна вартість будівництва житлових, садових, дачних будинків, господарських будівель та споруд розташованих на відповідних присадибних земельних ділянках не визначена згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами, вона визначається: для житлових, садових, дачних, гостьових будинків - згідно із нормативом, в розрахунку на 1 кв.м загальної площі об'єктів будівництва, який встановлюється Рішенням Козинської селищної ради, для господарських будівель та споруд розташованих на відповідних присадибних земельних ділянках - за інвентаризаційною вартістю (вартістю заміщення) таких об'єктів, визначеною бюро технічної інвентаризації.

3.2.-1. При зміні функціонального призначення нежитлових приміщень у житлові і, навпаки, житлових у нежитлові, загальна кошторисна вартість будівництва визначається згідно із нормативом, в розрахунку на 1 кв.м загальної площі таких об'єктів, який встановлюється Рішенням Козинської селищної ради.

3.3. Якщо загальна кошторисна вартість об'єкта нерухомості, не визначена згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами, та/або не може бути визначена за методикою викладеною в п.3.1, 3.2, вона визначається на підставі експертної оцінки, проведеної суб'єктами господарювання, які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності.

3.4. Козинська селищна рада залишає за собою право провести альтернативну експертну оцінку об'єкту нерухомості та/або експертизу (рецензію) експертної оцінки проведеної замовником/забудовником і на її підставі визначити розмір пайової участі.

3.5. Розмір пайової участі замовника/забудовника у створенні і розвитку інфраструктури смт.Козин визначається у відповідності до пунктів 3.1-3.3. цього Положення і становить:

- **10%** загальної кошторисної вартості будівництва (без ПДВ) – для новозбудованих нежитлових будівель та споруд (у тому числі для об'єктів незавершеного будівництва, які збудовані або добудовуються);
- **5%** загальної кошторисної вартості будівництва (без ПДВ) – для реконструкції (у тому числі зміні функціонального призначення житлових приміщень на нежитлові), розширення, добудови, прибудови, надбудови нежитлових будівель та споруд;
- **4%** загальної кошторисної вартості будівництва (без ПДВ) – для новозбудованих житлових, садових, дачних будинків (у тому числі для об'єктів незавершеного будівництва, які збудовані або добудовуються), господарських будівель та споруд, розташованих на відповідних присадибних земельних ділянках;
- **2%** загальної кошторисної вартості будівництва (без ПДВ) – для реконструкції (у тому числі зміні функціонального призначення нежитлових приміщень на житлові), розширення, добудови, прибудови, надбудови житлових, садових, дачних будинків, господарських будівель та споруд, розташованих на відповідних присадибних земельних ділянках;

3.6. Для житлових будинків з вбудовано-прибудованими об'єктами комерційного призначення, розмір коштів пайової участі визначається диференційовано: окремо для житлових та окремо для об'єктів комерційного призначення – як для нежитлових, з урахуванням загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта (без ПДВ) за методикою викладеною в п.3.1-3.5 Положення.

3.6-1. При реконструкції (прибудові, добудові, надбудові тощо) житлових, садових, дачних будинків, а також нежитлових будівель та споруд, пайова участь замовника/забудовника у створенні і розвитку інфраструктури смт.Козин розраховується на обсяг додатково створеної потужності (загальної площі), при зміні функціонального призначення - на весь об'єкт, відповідно до кінцевого функціонального призначення.

3.6-2. Якщо об'єкт будівництва (їх комплекс) складається із об'єктів різного функціонального призначення, пайова участь замовника/забудовника у створенні і розвитку інфраструктури смт.Козин визначається як сума пайової участі, розрахована по кожному об'єкту окремо, відповідно до його функціонального призначення.

3.7. Для об'єктів самочинного будівництва розмір пайової участі замовника у створенні і розвитку інфраструктури смт.Козин визначається у відповідності до пунктів 3.1-3.3. цього Положення і становить (за винятком об'єктів, які за рішенням суду підлягають знесенню):

- **10%** загальної кошторисної вартості будівництва (без ПДВ) – для нежитлових будівель та споруд (у тому числі для об'єктів незавершеного будівництва, які збудовані або добудовуються);
- **4%** загальної кошторисної вартості будівництва (без ПДВ) – для житлових, садових, дачних будинків, господарських будівель та споруд, розташованих на відповідних присадибних земельних ділянках (у тому числі для об'єктів незавершеного будівництва, які збудовані або добудовуються).

3.8. Розмір пайової участі замовника може бути змінений рішенням сесії Козинської селищної ради, за поданням замовником будівництва відповідної заяви про її змінення, за наявності об'єктивних підстав та відповідного обґрунтування, але в будь-якому випадку не може становити менше **2%** загальної кошторисної вартості будівництва (без ПДВ).

3.9. У разі, якщо технічними умовами передбачається необхідність будівництва замовником/забудовником інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури поза межами його земельної ділянки, розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту зменшується на суму їх кошторисної вартості (без ПДВ), у разі, якщо такі інженерні мережі та/або об'єкти безоплатно передаються у комунальну власність. При цьому, замовник/забудовник до проведення будівництва обов'язково подає виконавчому комітету Козинської селищної ради позитивний висновок державної експертизи щодо кошторисної вартості будівництва за кошти місцевого бюджету таких інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури, після чого проект будівництва таких інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури підлягає обов'язковому затвердженню сесією Козинської селищної ради. Самовільне будівництво інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури забороняється. Козинська селищна рада має право відмовити замовнику/забудовнику у зменшенні розміру пайової участі та/або проведенні перерахунку розміру пайового внеску в разі будівництва інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури без попереднього погодження такого будівництва Козинською селищною радою.

3.10. При збільшенні техніко-економічних показників об'єкта будівництва (в тому числі у разі невідповідності техніко-економічних даних даним затвердженого проекту), робиться додатковий перерахунок розміру пайового внеску.

3.11. Для об'єктів, введення в експлуатацію яких буде здійснюватись до 1 січня 2013 року, кошти пайової участі сплачуються після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію, але до оформлення права власності на об'єкт нерухомого майна.

3.12. Для об'єктів, введення в експлуатацію яких буде здійснюватись з 1 січня 2013 року, кошти пайової участі сплачуються до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію.

3.13. Кошти пайової участі сплачуються на рахунок Козинської селищної ради в повному обсязі єдиним платежем.

3.14. У разі повної сплати замовником/забудовником коштів пайової участі, Козинською селищною радою видається довідка про виконання умов договору про пайову участь.

3.15. Після сплати замовником коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту згідно з відповідним договором, копії платіжних документів додаються до заяви на оформлення права власності на об'єкт нерухомого майна. Виконавчий комітет Козинської селищної ради ухвалює рішення про оформлення права власності виключно за наявності копії платіжного документа про сплату коштів пайової участі.

4. Порядок використання коштів пайової участі у створенні і розвитку інфраструктури смт.Козин Обухівського району Київської області

4.1. Кошти, отримані як пайова участь у розвитку інфраструктури смт.Козин Обухівського району Київської області, можуть використовуватися виключно для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту, згідно з рішенням сесії Козинської селищної ради.

4.2. Рішення щодо розподілу та цільового використання коштів пайової участі приймає Козинська селищна рада.

4.3. Забороняється вимагати від замовника 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 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 населеного пункту зменшується на суму їх кошторисної вартості, а такі інженерні мережі та/або об'єкти передаються у комунальну власність, в порядку визначеному в п.3.9 цього Положення.

5. Заключні положення

5.1. Усі рішення, дії або бездіяльність органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, громадян та юридичних осіб, пов'язані із залученням коштів пайової участі, можуть бути оскаржені у судовому порядку відповідно до вимог чинного законодавства України.

5.2. У разі невиконання замовником умов Договору про пайову участь щодо перерахування в повному обсязі коштів відповідно до вказаного Договору, порушення даного порядку пайової участі у розвитку інфраструктури смт.Козин Обухівського району Київської області, виконавчий комітет Козинської селищної ради вживає необхідних заходів щодо примусового стягнення коштів, приведення у відповідність до вимог цього положення процедури та умов участі в розвитку інфраструктури замовників/забудовників, відшкодування завданих збитків у позасудовому, а в разі необхідності і в судовому порядку.

5.3. Контроль за виконанням цього положення покладається на Виконавчий комітет Козинської селищної ради.