

Затверджено

рішенням ... сесії ... скликання Іршанської
селищної ради від ...

ПОЛОЖЕННЯ

про Порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту.

Дане Положення про порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту (далі – **Положення**) розроблено відповідно до статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», п/п 25, 42 п. 1 статті 26, п/п 9 п/п «а», п/п 1 п/п «б» п.1 статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 14 Закону України «Про основи містобудування», та регулює порядок залучення, розрахунок розміру та порядок використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту.

1. Порядок залучення.

Дане положення розповсюджується на замовника - фізичну або юридичну особу, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) у населеному пункті, що входить до складу Іршанської ОТГ, і подала в установленому Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» порядку відповідну заяву (далі – **Забудовник**).

До **Забудовника**, що здійснює забудову території за межами населеного пункту, норми цього Положення можуть застосовуватись виключно за його згодою.

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 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);
- 9) об'єктів у межах індустріальних парків на замовлення ініціаторів створення індустріальних парків, керуючих компаній індустріальних парків, учасників індустріальних парків.

2. Розміри відрахувань на розвиток інфраструктури.

Відрахування на розвиток інфраструктури населеного пункту встановлюються у відсотках до загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта, визначеної згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, в розмірах згідно таблиці 1.

Таблиця 1.

Розміри відрахувань на розвиток інфраструктури населеного пункту.

| № | Вид об'єкту будівництва | Розмір відрахувань, % від кошторисної вартості з ПДВ | |
|---|--|--|-------------------------------|
| | | в межах населеного пункту | поза межами населеного пункту |
| 1 | індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки загальною площею понад 300 квадратних метрів, господарські споруди, розташовані на відповідних земельних ділянках | 4 | 2 |
| 2 | промислові об'єкти, предметом діяльності яких є виробництво товарів, виконання робіт, надання послуг класу наслідків СС1, СС2, що не потребують підключення до мережі водозабезпечення та водовідведення | 7 | 0,3 |
| 3 | промислові об'єкти, предметом діяльності яких є виробництво товарів, виконання робіт, надання послуг класу наслідків СС1, СС2, що підключаються до мережі водозабезпечення та водовідведення | 8 | 0,7 |
| 4 | промислові об'єкти, предметом діяльності яких є виробництво товарів, виконання робіт, надання послуг класу наслідків СС3 | 9 | 1 |
| 5 | об'єкти сфери торгівлі, розважальних послуг | 10 | 2 |
| 6 | багатоквартирні житлові будинки, до 10 квартир | 10 | 2 |
| 7 | багатоквартирні житлові будинки, більше 10 квартир | 8 | 2 |
| 8 | Інші об'єкти, що не входять до п.1-7 | 5 | 0,5 |

При визначенні бази для відрахувань згідно з даним Положенням, із кошторисної вартості вираховуються 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.

У разі якщо загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта не визначена згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, вона визначається на основі нормативів для одиниці створеної потужності за алгоритмом:

$$KB_n = H_b \times П, \text{ де}$$

KB_n – кошторисна вартість прогноза, грн;

H_b – норматив для одиниці створеної потужності, грн/кв.м;

П – площа об'єкту загальна, кв.м

Норматив для одиниці створеної потужності приймається на рівні опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення, що визначається Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, за останній оприлюднений до укладання договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту квартал, в порядку згідно Таблиці 2.

Таблиця 2.

Порядок визначення нормативу одиниці створеної потужності по об'єктах, кошториси по яких згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами не визначено.

| № | Вид одиниці створеної потужності (об'єкту) | Найменування об'єкта, по якому Мінрегіонбудом України визначено опосередковану вартість будівництва, яка приймається за базу визначення | Коригуючий коефіцієнт (до гр.3) |
|---|--|---|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки загальною площею понад 300 квадратних метрів, господарські споруди, розташовані на відповідних земельних ділянках | Будинки садибного типу з госпбудівлями | 1 |
| 2 | Об'єкти, що відносяться до групи малих архітектурних форм | Адміністративні будинки | 1,2 |
| 3 | Споруди, що не відносяться до групи «будівлі» | Адміністративні будинки | 0,5 |
| 4 | Інші об'єкти, не включені до п.1-3 | Адміністративні будинки | 0,8 |

Приклад визначення нормативу.

Договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту укладається 20 квітня 2017 року за зверненням Забудовника від 5 квітня 2017 року, який проводить забудову магазину в формі МАФ (1) та автостоянки (2) без складання проектно-кошторисної документації. Вартість одиниці місткості на I квартал 2017 року по виду «адміністративні будинки» визначений в розмірі 17721 грн/кв.м. (лист мінрегіонбуду України № 7/15-868 від 25.01.2017 <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/02/7-15-868-1.pdf>). Норматив вартості одиниці становитиме: для об'єкту (1) – 17721 x 1,2; для об'єкту (2) – 17721 x 0,5.

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.

3. Договір про пайову участь у розвиток інфраструктури населеного пункту.

Договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту укладається не пізніше ніж через 15 робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію.

Істотними умовами договору є:

- 1) розмір пайової участі (в грошовому виразі);
- 2) строк (графік) сплати пайової участі;
- 3) відповідальність сторін.

Невід'ємною частиною договору є розрахунок величини пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту у вигляді:

| № | Назва показника | Од.вим. | Джерело | Показник |
|---|---|----------|---|-------------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Кошторисна вартість об'єкта будівництва | тис.грн. | (назва кошторисної документації, дата затвердження), або (розрахунок за таблицею 2) | (з трьома знаками після коми) |
| 2 | Норматив відрахувань на пайову участь у розвиток інфраструктури населеного пункту | % | (таблиця 1) | (із табл.1) |
| 3 | Сума відрахувань на пайову участь у розвиток інфраструктури населеного пункту | тис.грн. | ряд.1 гр.4 x ряд.2 гр.4 | (з трьома знаками після коми) |

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

4. Порядок використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту.

Кошти, отримані як пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, зараховуються до місцевого бюджету, та можуть використовуватися виключно для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту.

Крім цього, кошти є джерелом відшкодування замовнику різниці між здійсненими витратами та розміром пайової участі замовника у розвитку інфраструктури населеного пункту 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) перевищує розмір пайової участі замовника у розвитку інфраструктури населеного пункту.

Кошти пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту, сплачені забудовниками за створення об'єктів поза межами населених пунктів, можуть використовуватися для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури поза межами відповідного населеного пункту.