

Порядок участі замовників у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста Старокостянтинів

1. Загальні положення

1.1. У цьому Порядку терміни та визначення вживаються у такому значенні:

будівництво - спорудження нового об'єкта, а також реконструкція, розширення, добудова, реставрація і капітальний ремонт об'єктів, технічне переоснащення;

об'єкт будівництва - окремих будинок або споруда (з усім устаткуванням, яке до них відноситься, інструментом і реманентом, галереями, естакадами, внутрішніми інженерними мережами водопостачання, каналізації, газопроводу, теплопроводу, електропостачання, радіофікації, підсобними і допоміжними надвірними будівлями, благоустроєм та іншими роботами і витратами), на будівництво, реконструкцію яких повинні бути складені окремо проект і кошторис та фінансування яких здійснює інвестор або забудовник;

інвестор - юридична (фізична) особа України, іноземних держав, яка приймає рішення про вкладення власних, запозичених або залучених коштів в об'єкти будівництва та забезпечує фінансування їх спорудження;

замовник - фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку і подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування;

пайова участь замовника на створення і розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури - кошти, що вносяться замовниками у відповідності до цього Порядку (далі - пайова участь).

Житлова частина будинку — складова житлових та допоміжних приміщень житлового будинку .

Нежитлові приміщення - приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду. Є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

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

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

1.2. Замовник, який має намір щодо забудови земельної ділянки об'єктом будівництва у м. Старокостянтинів, зобов'язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста, крім випадків, передбачених пунктом 1.6 цього Порядку.

1.3. Пайова участь замовника у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Стапрокостянтинів полягає у відрахуванні замовником коштів до міського бюджету, для забезпечення створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста.

1.4. Дія цього Положення поширюється на всіх замовників, незалежно від їх форми власності.

1.5. Граничний розмір пайової участі замовника на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста з урахуванням не заборонених законом інших відрізувань, встановлених міською радою, не може перевищувати:

- 10 відсотків загальної кошторисної вартості об'єкта будівництва - для нежитлових будівель та приміщень і необхідних інженерних мереж та/або споруд (крім будівель закладів культури та освіти, медичного і оздоровчого призначення);

- 4 відсотків загальної кошторисної вартості об'єкта будівництва - для житлових будинків, будівель закладів культури та освіти, медичного і оздоровчого призначення з необхідними інженерними мережами та/або спорудами.

У випадку встановлення законодавством меншого граничного розміру пайової участі (внеску) на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів, граничний розмір пайової участі дорівнює установленому законодавством.

1.6. До пайової участі у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста не залучаються замовники у разі здійснення будівництва:

- об'єктів будь-якого призначення на замовлення органів державної влади або органів місцевого самоврядування за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів;

- будинків житлового фонду соціального призначення та доступного житла;

- об'єктів комплексної забудови територій, що здійснюється на конкурсній основі;

- об'єктів, що споруджуються замість пошкоджених або зруйнованих внаслідок стихійного лиха чи техногенних аварій;

- релігійно-культурних споруд, благодійних фондів;

- об'єктів енерго-, тепло-, газо-, водопостачання (за виключенням усіх видів автозаправних станцій);

- входів, ганків, облаштування окремих входів та виходів;

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

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

а також у випадках:

- реставрації пам'яток архітектури, історії та культури у частині площ, що не перепрофілюються;

- відтворення втрачених об'єктів історико-архітектурної спадщини у частині площ, що не перепрофілюються;

- облаштування запасних в'їздів та виїздів;

- реконструкції нежитлових приміщень комунальної власності під житлові приміщення, що проводиться за рахунок коштів комунальних підприємств міста;

- об'єктів будівництва за умови спорудження на цій земельній ділянці об'єктів соціальної інфраструктури у тих випадках, коли замовник будівництва об'єкта основного призначення на виділеній йому під таке будівництво земельній ділянці одночасно з будівництвом об'єкта споруджує на цій земельній ділянці об'єкт соціальної інфраструктури, який призначений для обслуговування мешканців відповідного мікрорайону, що зазначається у рішеннях міської ради про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, в рамках планового забезпечення відповідної території необхідним елементом соціальної інфраструктури згідно з генеральним планом міста та планом зонування території міста та після завершення передає цей об'єкт соціальної інфраструктури до комунальної власності міста Старокостянтинів при умові, що вартість будівництва об'єктів соціального призначення перевищує розмір пайової участі.

1.7. Приналежність будівлі до навчальних закладів, закладів культури, фізичної культури і спорту, медичного і оздоровчого призначення замовник будівництва має підтвердити шляхом подання до виконавчого комітету міської ради підтверджуючого документу, у якому буде зазначено код будівлі на рівні її підкласу (за п'ятим знаком), за яким будівля класифікується в системі статистичних спостережень відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженого наказом Держстандарту України N 507 від 17.08.2000 р.

1.8. Про обов'язок замовника взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста Старокостянтинів обов'язково зазначається у рішеннях міської ради про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, про надання земельної ділянки в оренду, про передачу у власність та містобудівних умовах та обмеженнях забудови земельної ділянки.

2. Розмір пайової участі

2.1. Величина пайової участі замовника визначається у договорі, укладеному із міською радою, відповідно до встановленого цим Порядком розміру пайової участі замовника від загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта, визначеної згідно з державними будівельними нормами, без урахування витрат з придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішньо- та позамайданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій.

2.2. Відсоток від вартості об'єкта будівництва, який мають вносити замовники у якості пайової участі, визначається для нежитлових приміщень, будівель і споруд, за виключенням житлових будинків (житлової частини будинку) та окремо розташованих гаражів для зберігання індивідуальних автомобілів загальною площею до 80 м.кв. згідно таблиці.

Вартість об'єкта будівництва, млн. грн.	Відсоток, який мають вносити замовники
до 5,0	7,0 %
більше 5,0 до 25,0	6,5 %
більше 25,0	6,0 %

2.3. Для замовників, у разі здійснення будівництва житлових будинків, пайова участь встановлюється у розмірі 3 % від вартості об'єкта містобудування.

2.4. У разі якщо загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта не визначена згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами, вона визначається на підставі встановлених наступних нормативів для одиниці створеної потужності:

- норматив для житлових будинків визначається на рівні показника опосередкованої вартості спорудження житла для Хмельницького регіону, затвердженої наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України з урахуванням зонального коефіцієнта (додаток 1 "Визначення зонального коефіцієнта (Кз)");

- норматив для нежитлових будівель та споруд на рівні показника опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення, які споруджуються на території України (з урахуванням ПДВ) в частині - адміністративні будинки, рекомендованої Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України з урахуванням зонального коефіцієнта (додаток 1 "Визначення зонального коефіцієнта (Кз)");

- норматив для індивідуальних(садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею понад 300 квадратних метрів, господарських споруд, розташованих на відповідних земельних ділянках, на рівні показника опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення, які споруджуються на території України (з урахуванням ПДВ) в частині - будинки садибного типу з господарськими будівлями, рекомендованої Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України з урахуванням зонального коефіцієнта (додаток 1 "Визначення зонального коефіцієнта (Кз)");

- норматив для окремо розташованих гаражів для зберігання індивідуальних автомобілів загальною площею до 80 м. кв. встановити на рівні 700 грн. за 1 м.кв. загальної площі гаража.

2.5. У випадку будівництва у житловому будинку вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень його вартість має визначатись з урахуванням 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.

2.6. У випадку встановлення законодавством меншого граничного розміру пайової участі (внеску) на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів, пайова участь для усіх об'єктів встановлюється на рівні граничного розміру, встановленого законодавством для відповідних об'єктів.

2.7. Розрахунок розміру пайової участі замовників у разі будівництва будинків з урахуванням квартир житлового фонду соціального призначення та доступного житла здійснюється відповідно до загальної кошторисної вартості будівництва, яка зменшується на суму кошторисної вартості таких квартир.

2.8. У разі якщо загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта не відповідає опосередкованій вартості будівництва одного квадратного метра об'єктів будівництва (занижена більш ніж на 45% опосередкованій вартості будівництва одного квадратного метра об'єктів будівництва), вона визначається на підставі встановлених нормативів для одиниці створеної потужності.

2.9. Якщо замовник не погоджується на розрахунок пайової участі на підставі затверджених нормативів для одиниці створеної потужності, передбачених цим Порядком, він має право замовити проведення державної експертизи кошторисної частини проектної документації. У разі подання замовником позитивного висновку експертизи, пайова участь розраховується на підставі зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва об'єкту.

3. Договір про пайову участь

3.1. Договір про пайову участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста Старокостянтинів (далі - договір про пайову участь) укладається між міською радою та замовником не пізніше п'ятнадцяти робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію, 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.

Договір про пайову участь від імені міської ради підписує міський голова.

3.2. Істотними умовами договору про пайову участь є:

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

Невід'ємною частиною договору є розрахунок величини пайової участі замовника у створення інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту.

3.3. Розрахунок розміру пайової участі, належного замовником до оплати у відповідності до цього Порядку, проводиться виконавчим комітетом міської ради не пізніше десяти робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про укладення договору про пайову участь та доданих до нього документів, що підтверджують вартість будівництва (реконструкції) об'єкта, з техніко-економічними показниками.

Розрахунок підписується міським головою та візується першим заступником міського голови, заступником міського голови – начальником фінансового управління, завідувачем юридично-житлового відділу, завідувачем відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету міської ради.

3.4. Пайова участь вноситься у грошовій безготівковій формі шляхом перерахування на рахунок, зазначений у договорі про пайову участь, та сплачується у повній сумі єдиним платежем або частинами за графіком, що визначається договором.

3.5. Пайова участь сплачується у терміни, встановлені договором, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію.

3.6. Сплата пайової участі частинами за графіком можлива лише за рішенням міської ради, для чого замовник має звернутись із відповідною заявою на ім'я міського голови.

3.7. Замовники мають право на одноразове відстрочення сплати пайової участі.

Підставою для відстрочення є письмова заява замовника на ім'я міського голови, у якій має міститись інформація про суму та термін та причини відстрочення.

Заява має бути подана не пізніше настання терміну сплати пайової участі.

Рішення про відстрочення сплати пайової участі приймається міською радою.

3.8. Якщо технічними умовами передбачається необхідність будівництва замовником інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури поза межами його земельної ділянки (крім мереж, призначених для передачі та розподілу електричної енергії, трубопроводів, призначених для розподілу природного газу, транспортування нафти та природного газу), 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 рішенням міської ради.

У разі якщо кошторисна вартість будівництва інженерних мереж та/або об'єктів інженерної інфраструктури поза межами земельної ділянки (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.

Кошторис будівництва інженерних мереж та/або об'єктів інженерної інфраструктури збудованих поза межами земельної ділянки має бути підписаний проектантом та затверджений замовником.

Відповідальність за достовірність кошторису несуть проектант та замовник.

3.9. При зміні вартості об'єкта будівництва, зміні техніко-економічних показників об'єкту будівництва замовник звертається з відповідною заявою та доданими до неї документами, які підтверджують фактичну кошторисну вартість будівництва (реконструкцію) об'єкта будівництва для внесення відповідних змін до договору про пайову участь.

4. Заключні положення

4.1. Для виявлення замовників будівництва відділ містобудування та архітектури виконавчого комітету міської ради систематично щотижня проводить моніторинг відомостей, включених до єдиного реєстру дозвільних документів, який формується Державною архітектурно-будівельною інспекцією України відповідно до наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 24.06.2011 року №92.

4.2. У разі виявлення та встановлення в єдиному реєстрі факту початку будівництва або введення об'єкта до експлуатації без укладення договору про пайову участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Старокостянтинів виконавчий комітет міської ради проводить розрахунок розміру пайової участі, належної замовником до оплати, на підставі встановлених міською радою нормативів для одиниці створеної потужності.

4.3. Після проведення розрахунку розміру пайової участі виконавчий комітет міської ради надсилає рекомендованим листом з повідомленням замовнику будівництва лист-пропозицію про необхідність укладення відповідного договору, два примірники проекту договору про пайову участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Старокостянтинів, підписані міським головою та скріплені печаткою міської ради, з відповідним розрахунком пайової участі.

4.4. Замовник будівництва, який одержав проект договору, підписує його і повертає до виконавчого комітету міської ради у 20-ти денний термін з моменту отримання листа-пропозиції. У разі незгоди з розміром пайової участі, Замовник будівництва протягом двадцяти днів з дня отримання проекту договору надає до виконавчого комітету міської

ради необхідну документацію, щодо підтвердження кошторисної вартості будівництва об'єкта згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами.

4.5. Спори, пов'язані з укладенням договору пайової участі замовників будівництва у розвитку інфраструктури м. Старокостянтинів, в тому числі при ухиленні від укладення договору, вирішуються в судовому порядку.

Додаток 1

До Порядку участі замовників у створенні розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Старокостянтинів

Визначення зонального коефіцієнта (Кз)

№ зони	Зона розміщення	Кз
I	Вулиці Острозького, Грушевського, Рудяка, Миру, Ессенська, Попова, Ізяславська, Київська, Софійська, Красовського, 1 Травня, алея Хохтіф	1
II	Вулиці Франка, Боженка, Старомлинська, Кріпосний Вал, Юридика, Меджибіжська, Старицька, Богуна, Замкова, Косинського, Федорова, Сагайдачного	0.8
III	Інші вулиці та провулки міста, алеї	0.6