

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

Про Положення «Про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста»

Відповідно до ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Положення «Про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста», з метою впорядкування відносин виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради, фінансового управління та замовників будівництва пов'язаних з укладанням договорів про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста та вирішення питань щодо зменшення пайової участі, міська рада

в и р і ш и л а:

1. Положення «Про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста» від 28.02.2012 року, затвердити в новій редакції, згідно з додатком.
2. Рішення 21 сесії Івано-Франківської міської ради від 28.02.2012 року «Про Положення «Про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста»» вважати таким, що втратило чинність.
3. Дане рішення підлягає оприлюдненню шляхом його публікації у засобах масової інформації і вступає в дію з моменту опублікування.
4. Контроль за виконанням рішення покласти на першого заступника міського голови З. Фітеля.

Міський голова

Віктор Анушкевичус

Додаток
до рішення ___ сесії
від _____

ПОЛОЖЕННЯ

про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Положення про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста (далі – Положення) розроблено на підставі Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності», Бюджетного кодексу України, зі змінами і визначає порядок і умови залучення коштів для розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Івано-Франківська з урахуванням функціонального призначення об'єктів будівництва; регулює організаційно-правові відносини, пов'язані з оформленням договорів про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста.

1.2. Замовники будівництва залучаються до пайової участі у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста виключно на підставі укладених з виконавчим комітетом та фінансовим управлінням договорів про пайову участь.

1.3. Замовник зобов'язаний повідомляти виконавчий комітет про будь-які вчинені ним дії щодо забудови земельної ділянки, відповідно до діючого законодавства та звернутися про укладання Договору на пайову участь.

1.4. В разі, якщо замовник не звернувся про укладання Договору та не підписав у встановлені терміни, виконавчий комітет та/або фінансове управління вправі подати позовну заяву про укладання Договору в судовому порядку.

2. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

Для цілей Положення наведені терміни вживаються в наступному значенні:

2.1. Замовник будівництва – юридична (фізична) особа – суб'єкт містобудування, що одержує дозвільні документи на проектування та будівництво, здійснює замовлення проектно-кошторисної, землевпорядної документації, має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) та будівництва (реконструкції, реконструкції з добудовою та надбудовою) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву.

2.2. Забудова – сукупність будинків та споруд (об'єктів), будівництво та реконструкція яких здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією із зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва, на яку у встановленому порядку затверджується титул будови.

2.3. Об'єкт містобудування – територія Івано-Франківської міської ради, його частини та окремі земельні ділянки; функціональні території (зони) міста (житлової і громадської забудови, виробничі, рекреаційні, комунальні, історико-архітектурна та інші); будинки і споруди, їх комплекси; комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури; об'єкти архітектурної діяльності, об'єднані спільною планувальною структурою, об'ємно-просторовим рішенням, інженерно-транспортною інфраструктурою в межах міста, його функціональної зони, житлового району, мікрорайону (кварталу), приміської зони.

2.4. Забудова земельної ділянки (будівництво об'єкта) – розміщення та здійснення нових об'єктів, реконструкція, впорядкування існуючих об'єктів містобудування, розширення та технічне переоснащення підприємств.

2.5. Пайова участь – участь замовника у розвитку інфраструктури міста у вигляді перерахування до міського бюджету коштів для забезпечення створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста, яка сплачується до прийняття об'єкта в експлуатацію (далі – пайовий внесок).

2.6. Інженерно-транспортна та соціальна інфраструктура міста – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій, а також об'єктів соціального та культурного обслуговування населення, призначених для забезпечення стійкого розвитку та функціонування міста.

2.7. Реєстр договорів про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста – документ, що відображає оперативний облік нарахування і надходжень зі сплати пайової участі у розвитку інфраструктури міста. Формує, наповнює, відповідає за правильність розміщеної в ньому інформації та його оприлюднення фінансове управління міськвиконкому.

2.8. Інженерно-транспортна інфраструктура – комплекс інженерних споруд і комунікацій для надання послуг водопостачання, водовідведення та тепlopостачання (водопроводи, каналізація, мережі тепlopостачання, насосні водопровідні та каналізаційні станції, теплові пункти, тощо), наземні або підземні лінійні об'єкти для пересування людей, транспортних засобів.

2.9. Соціальна інфраструктура – комплекс закладів та інших об'єктів загального користування, призначених для задоволення соціальних, культурних, освітніх, медичних та інших потреб громадян.

2.10. Вартість будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування – величина, яка визначається множенням показника опосередкованої вартості спорудження 1 м. кв. житла/нежитлових будівель та споруд (без урахування ПДВ), що діє на момент складання проекту договору на загальну площу, та доведена Мінрегіонбудом, або визначається на основі нормативів для одиниці створеної потужності, затверджених рішенням міської ради. Вартість

будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування не може бути нижчою за загальну кошторисну вартість будівництва об'єкту.

Загальна кошторисна вартість будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування – величина, визначена 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 та повинна мати висновок ДП "Укрдержбудекспертизи", або його філій».

2.11. Реконструкція з добудовою/прибудовою – комплекс будівельних робіт, пов'язаних зі зміною функціонального призначення, техніко-економічних показників (загальної площі, корисної площі, будівельного об'єму та загальної вартості), конструктивної схеми, збільшення навантажень на несучі конструкції; або використанням об'єкта за новим призначенням в межах існуючих будівельних габаритів та пов'язаних з обов'язковим здійсненням добудови/прибудови.

2.12. Добудова (розширення) – комплекс будівельних робіт, пов'язаних зі спорудженням додаткових до існуючих приміщень, будівель, споруд, що будуються за окремими проектами.

2.13. Договір про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста (далі – Договір) – юридичний документ, що містить зобов'язання замовника будівництва – суб'єкта господарювання в повному обсязі, частинами або єдиним платежем сплатити пайову участь та фіксує трьохсторонню домовленість між сторонами (виконавчим комітетом Івано-Франківської міської ради, фінансовим управлінням виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради та замовником будівництва) про пайову участь замовника будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста. Невід'ємною частиною договору є розрахунок величини пайової участі у розвитку інфраструктури міста, порядок і терміни її сплати та відповідальність сторін.

2.14. Рішення - правовий акт, який приймає виконком міської ради відповідно до вимог Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», який відповідно до діючого положення є підставою для реалізації тих чи інших заходів у рамках містобудівної діяльності.

2.15. Виконавець – працівник фінансового управління Івано-Франківської міської ради, який здійснює роботу, пов'язану з укладенням договору та проведенням розрахунків пайових внесків.

2.16. Містобудівне обґрунтування – вид містобудівної документації, в якому відповідно до державних будівельних норм, стандартів і правил, положень містобудівної документації визначаються містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки (об'єкта будівництва), обов'язкові для врахування при відведенні земельної ділянки та/або проектуванні цього об'єкта .

2.17. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

2.18. Технічні умови – це комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам. Склад, зміст надання технічних умов погоджується комісією з питань визначення пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста.

2.19. Інші терміни вживаються в розумінні, визначеному нормативними актами України.

3. СФЕРА ДІЇ ПОЛОЖЕННЯ

3.1. Дане положення поширюється на всіх замовників, що одержують дозвільні документи на проектування та будівництво, здійснюють замовлення проектно-кошторисної, землевпорядної документації, які закінчили будівництво, будують чи мають намір щодо забудови земельних ділянок (реконструкції, реконструкції з добудовою та надбудовою).

Замовник зобов'язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста, крім випадків, передбачених пунктом 6.6, 6.7 цього Положення.

3.2. У разі якщо після укладення договору відбувається зміна замовника будівництва, то рішення про зміну замовника приймається після укладення нового договору із новим замовником у порядку, передбаченому Положенням, з врахуванням сум пайового внеску, сплачених попереднім замовником. Сплачені попереднім замовником суми пайового внеску не повертаються.

4. ПОРЯДОК УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ПРО ПАЙОВУ УЧАСТЬ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ БУДІВНИЦТВА (РЕКОНСТРУКЦІЇ) ОБ'ЄКТІВ МІСТОБУДУВАННЯ РІЗНОГО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

4.1. Івано-Франківську міську раду у питаннях, пов'язаних із укладанням остаточних договорів про пайову участь, представляє виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради.

4.2. Підготовку проектів Договорів, підписаних зі сторони замовника, винесення їх на розгляд виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради, а також, в разі узгодження виконкомом, підписання зі своєї сторони трьохстороннього Договору, проводить фінансове управління та уповноважена особа від виконавчого комітету міської ради.

4.3. Остаточні та єдині Договори про пайову участь виносяться на розгляд виконкому міської ради.

4.4. Договір про пайову участь укладається на підставі звернення Замовника будівництва на ім'я першого заступника міського голови та

вихідних даних на проектування об'єктів містобудування (технічних умов та містобудівних умов і обмежень).

4.5. До звернення додаються наступні документи (копії, завірені печаткою юридичної особи та підписом посадової особи, яка на це уповноважена – для юридичних осіб) :

4.5.1 для юридичних осіб – копії установчих документів (Статуту, виписки з єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців станом на час подачі звернення);

для суб'єктів підприємницької діяльності – фізичних осіб – копія виписки з єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців станом на час подачі звернення, паспорта (1, 2 сторінка, реєстрація) та довідки про присвоєння ідентифікаційного коду;

4.5.2 копії документів, що встановлюють право власності або користування земельною ділянкою (звертати увагу на відповідність цільового використання земельних ділянок призначенню об'єкта, вказаному у заяві);

4.5.3 зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва (реконструкції) об'єкту містобудування (в разі наявності);

4.5.4 експертний висновок комплексної державної експертизи (в разі необхідності);

4.5.5 початок та закінчення будівництва об'єкту містобудування;

4.5.6 техніко – економічні показники об'єкту будівництва;

4.5.7 технічні умови у відповідності до статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 року;

4.5.8 документи, що підтверджують участь в розвитку інженерно-транспортної інфраструктури міста (за наявності);

4.5.9 договір (угода) про сприяння соціально-економічному розвитку міста (за наявності);

4.5.10 містобудівні умови і обмеження;

4.5.11 архітектурно-технічний/технічний паспорт об'єкта будівництва, затверджений в установленому порядку (за наявності);

4.5.12 дозвіл та/або декларація на виконання будівельних робіт (при укладанні остаточного договору);

4.5.13 якщо є забудова:

а) копія, завірена печаткою юридичної особи та підписом посадової особи, яка на це уповноважена – для юридичних осіб, правовстановлюючих документів на будівлю/приміщення (свідоцтво про право власності на нерухоме майно; договір купівлі-продажу, дарування, міни; свідоцтво про спадщину; договір позички; договір оренди тощо) з витягом з Державного реєстру правочинів, з витягом про реєстрацію права власності на нерухоме майно або з штампом щодо реєстрації майна (в документах до 2004 року);

б) завірена в обласному бюро технічної інвентаризації копія технічного паспорта на існуючі будівлі, споруди, приміщення, квартири з визначенням їх співвласників, часток їх майна .

Для перевірки відомостей одночасно подаються оригінали документів, які одразу після прийняття копій документів повертаються замовнику будівництва.

5. ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКУ РОЗМІРУ ПАЙОВИХ ВНЕСКІВ

5.1. В залежності від етапу укладання Договору розрахунок пайового внеску може бути:

а) попередній – при отриманні технічних умов на приєднання об'єкта будівництва до централізованих систем водопостачання, водовідведення та теплопостачання та містобудівних умов та обмежень;

б) остаточний – при введенні об'єкта в експлуатацію (за умови, якщо був зроблений попередній розрахунок);

в) єдиний – при введенні об'єкта в експлуатацію.

5.2. Замовник будівництва має право на одержання технічних умов згідно із поданою заявою. Склад, зміст надання технічних умов погоджується комісією з питань визначення пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста.

5.2.1. Якщо технічними умовами передбачається необхідність будівництва замовником інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури теплопостачання, водопостачання та водовідведення поза межами його земельної ділянки, розмір пайової участі у розвитку інфраструктури міста зменшується на суму їх кошторисної вартості та актів виконаних робіт, визначених згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами, а такі інженерні мережі та/або об'єкти передаються у комунальну власність, після погодження комісією з питань визначення пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста та відповідного рішення сесії міської ради.

Вартість таких робіт повинна бути погоджена експлуатуючими організаціями.

5.2.2. Для погодження та затвердження технічних умов на приєднання об'єкта будівництва до централізованих систем теплопостачання, водопостачання та водовідведення, замовник будівництва також зобов'язаний подати в установленому порядку заяву про укладання договору на пайову участь та надати документи у відповідності до пункту 4.5.

Договір про пайову участь укладається згідно методики, визначеної у розділі 6 даного Положення.

У випадку, якщо будівництво ведеться поза межами території міста Івано-Франківська, але об'єкт під'єднюється до централізованих систем водопостачання та водовідведення міста, то розрахунок проводиться в залежності до потреб водопостачання та водовідведення, відповідно до рішення виконавчого комітету міської ради від 21.01.2008 року №23 «Про внесення змін в рішення виконавчого комітету міської ради від 23.07.2007

року № 49 «Про внесення змін в рішення виконавчого комітету міської ради від 17.07.2001 року №295».

5.3. Замовники будівництва, які здійснюють реконструкцію без добудови/прибудови та надбудови, при зміні цільового призначення нерухомого майна та при зміні потужностей водопостачання і водовідведення сплачують на розвиток інженерно-транспортної інфраструктури міста:

- 500 грн. – якщо загальна площа не перевищує 100 м²;
- 1000 грн. – якщо загальна площа не перевищує 200 м²;
- 1500 грн. – якщо загальна площа не перевищує 300 м²;
- 2000 грн. – якщо загальна площа не перевищує 400 м²;
- 2500 грн. – якщо загальна площа не перевищує 500 м².

6. ВИЗНАЧЕННЯ ТА МЕТОДИКА РОЗРАХУНКУ РОЗМІРУ ПАЙОВИХ ВНЕСКІВ

6.1. Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягає у перерахуванні замовником до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію до міського бюджету м. Івано-Франківська коштів для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста.

6.2. Розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту та порядок її сплати визначається в залежності від категорії об'єктів містобудування та відповідно до типового договору укладеного з органом місцевого самоврядування (відповідно до встановленого органом місцевого самоврядування розміру пайової участі у розвитку інфраструктури) (додаток №1) та на основі вартості будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування. Вартість будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування не може бути нижчою за загальну кошторисну вартість будівництва об'єкту:

6.2.1 7 відсотків вартості будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування - для нежитлових будівель та споруд;

6.2.2 4 відсотки вартості будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування - для житлових будинків.

Загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта, при її наявності повинна мати висновок Державної інвестиційної експертизи.

70 % поступлень спрямувати на соціальну інфраструктуру міста та 30 % - на інженерно-транспортну інфраструктуру міста.

6.3. У разі здійснення житлового будівництва враховується загальна площа житла, при нежитловому будівництві враховується загальна площа будівлі; у разі здійснення добудови враховується тільки площа тієї частини об'єкта, що добудовується.

6.4. У випадку будівництва об'єкта забудови з житловими та нежитловими приміщеннями, розмір та величина пайової участі має визначатись пропорційно з урахуванням вартості таких приміщень з урахуванням пункту 6.2 Положення.

6.5. Для фізичних осіб, які потребують покращення житлових умов згідно вимог Житлового Кодексу України та здійснюють добудову, надбудову або

залучення додаткової житлової площі до власного житла, що в результаті приведе до покращення житлових умов, застосовувати 2% від загальної кошторисної вартості, визначеної згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами залученої площі.

6.5.1. При будівництві садибного (індивідуального) житлового будинку, застосовується 2 відсотки загальної кошторисної вартості будівництва до площі, що перевищує 300 м. кв. загальної площі будинку.

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

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

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

6.6.3 будинків житлового фонду соціального призначення та доступного житла;

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

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

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

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

6.6.8 закладів (споруд) культового призначення (виключно в частині загальної площі цих закладів);

6.6.9 управлінням капітального будівництва міськвиконкому та Департаментом комунального господарства, транспорту та зв'язку об'єктів комунальної власності;

6.6.10 підземних і наземних паркінгів (споруд, у яких автомобілі розміщені в загальному залі з виїздом на загальний внутрішній проїзд);

6.6.11 на суму участі замовників будівництва в інвестиційному договорі, укладеному з міською радою/виконавчим комітетом міської ради по іншому об'єкту будівництва.

6.7. Звільнення об'єктів виробничого призначення (крім виробництва тютюнових та алкогольних виробів) здійснюється за окремим рішенням сесії, за попереднім розглядом на комісії.

6.8. Замовники будівництва мікрорайону в межах вулиць Бельведерська – Пилипа Орлика – Короля Данила та мікрорайону № 4 на вул. Хіміків – Тролейбусна укладають договори та сплачують пайову участь у відповідності до Положення «Про пайову участь замовників будівництва (забудівників)

мікрорайонів в межах вулиць Бельведерська – Пилипа Орлика – Короля Данила і мікрорайону № 4 на вул. Хіміків – Тролейбусна у створенні і розвитку інженерно-транспортної інфраструктури міста».

7. ПОРЯДОК ТА УМОВИ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ

7.1. Розмір пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста визначається протягом десяти робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про укладання Договору про пайову участь та доданих до нього документів.

7.2. Договір про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста укладається між виконавчим комітетом міської ради в особі першого заступника міського голови, фінансового управління виконавчого комітету міської ради в особі начальника та замовником будівництва, який скріплюється печатками трьох сторін.

Будь-які розбіжності, які виникають щодо укладання остаточних договорів, вирішуються комісією з питань визначення пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста.

В разі відсутності першого заступника міського голови, договір про пайову участь підписує один з його заступників, згідно Положення «Про Комісію з питань визначення пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста».

7.3. Договір укладається за умови прийняття позитивного рішення виконкому, не пізніше п'ятнадцяти робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до прийняття об'єкта в експлуатацію.

В разі відсутності звернення замовника щодо укладання договору про пайову участь в строк, передбачений п. 9 ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», виконавчий комітет або фінансове управління вживає всіх необхідних заходів щодо укладення договору, в тому числі і після введення об'єкта в експлуатацію.

7.4. Істотними умовами Договору є:

- розмір пайової участі;
- строк і графік сплати коштів пайової участі;
- відповідальність сторін.

Невід'ємною частиною Договору є розрахунок величини пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста.

7.5. Після отримання проекту Договору (2 примірники) замовник забезпечує їх підписання протягом 2-ох робочих днів, після чого примірники повертаються виконавцю.

7.6. Договір візується виконавцем, підписується першим заступником міського голови, начальником фінансового управління та скріплюється печаткою протягом 3-х робочих днів з дати отримання договору виконавцем.

7.7. Якщо замовників будівництва об'єкта більше одного, то за письмовою згодою між замовниками один з них виступає стороною в

Договорі, на яку покладається відповідальність за своєчасне та в повному обсязі виконання умов договору. Розподіл коштів для сплати пайового внеску між замовниками будівництва об'єкта здійснюється за їхньою домовленістю без втручання іншої сторони договору.

7.8. Договір набирає чинності з дня реєстрації у фінансовому управлінні.

8. ПОРЯДОК ТА УМОВИ СПЛАТИ ПАЙОВОЇ УЧАСТІ

8.1. Пайова участь сплачується у безготівковій формі на розрахунковий рахунок, зазначений у Договорі.

8.2. Кошти пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста сплачується в повному обсязі до прийняття об'єкта в експлуатацію, крім випадків передбачених пунктами 12.9, 12.10 даного Положення.

8.3. Замовник будівництва сплачує пайовий внесок:

8.3.1. Не менше 20% попереднього розміру пайового внеску, зазначеного у додатку до договору, сплачується протягом 30 робочих днів з моменту реєстрації Договору.

8.3.2. Залишкова сума попереднього пайового внеску, із врахуванням остаточного пайового внеску сплачується до введення об'єкта містобудування в експлуатацію.

8.3.3. Єдиний розмір пайового внеску сплачується в повній сумі єдиним платежем або частинами за графіком, що визначається договором. Сплата пайового внеску здійснюється до введення об'єкта в експлуатацію.

8.4. У разі порушення умов договору замовник будівництва сплачує суму боргу з врахуванням офіційно встановленого індексу інфляції, 3% річних від суми заборгованості, а також пеню у розмірі 120% річних облікової ставки НБУ, що діє у період, за який нараховується пеня, від суми заборгованості за кожен день прострочення платежу.

8.5. Перерахування суб'єктами господарювання коштів здійснюється у відповідності до укладених договорів та рішень суду, згідно Бюджетного кодексу України

8.6. При невиконанні умов договору виконавчий комітет та/або фінансове управління має право звертатися в судові органи про стягнення коштів з боржників.

9. ВИКОРИСТАННЯ КОШТІВ

9.1. Кошти пайової участі у розвитку інфраструктури міста прогноуються при складанні бюджету на бюджетний період у відповідності до укладених договорів.

9.2. Використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури міста здійснюється згідно частини 2 статті 71 Бюджетного кодексу України.

10. БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК ТА ЗВІТНІСТЬ ПРО ВИКОРИСТАННЯ КОШТІВ

10.1. Бухгалтерський облік фінансово-господарських операцій пайової участі у розвитку міста за напрямками використання коштів здійснюється головними розпорядниками коштів, згідно з чинним законодавством.

10.2. Бухгалтерський облік надходжень і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури міста здійснюється управлінням державної казначейської служби в м. Івано-Франківську на підставі звітів поданих головними розпорядниками коштів.

10.3. Оперативний облік нарахування та надходжень пайової участі у розвитку інфраструктури міста та використання його коштів здійснюється фінансовим управлінням міської ради.

10.4. Річний звіт про використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури міста складається по закінченні календарного року і затверджується міською радою одночасно з розглядом звіту про виконання бюджету територіальної громади за рік.

10.5. Оперативний облік нарахування і надходжень зі сплати пайової участі у розвитку інфраструктури міста та використання його коштів протягом місяця з дня набуття чинності даним Положенням формуються у вигляді окремих реєстрів та розміщуються на сайті міськвиконкому. Річний звіт про використання коштів публікується в газеті «Західний кур'єр» та розміщується на сайті міськвиконкому.

10.6. Перевірки правильності використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури міста проводяться фінансовим управлінням за окремими дорученнями, іншими органами – за дорученням або згодою міської ради.

10.7. Контроль за нарахуванням надходжень та використанням коштів пайової участі у розвитку інфраструктури міста здійснюють постійні депутатські комісії міської ради з питань планування, бюджету та фінансів, і з питань будівництва, архітектури, земельних відносин, охорони навколишнього середовища та сприяння розвитку сіл.

11. КОНТРОЛЬ ЗА УКЛАДАННЯМ ДОГОВОРІВ ТА ДОТРИМАННЯМ ДОГОВІРНИХ УМОВ

11.1. Контроль за своєчасністю нарахування (розрахунку), внесення в реєстр договорів, та сплати пайових внесків здійснює виконавець (фінансове управління).

11.2. Проекти рішень виконавчого комітету про присвоєння поштової адреси приймаються до розгляду виключно за наявності візи начальника

фінансового управління міськвиконкому на тексті та кожній сторінці проекту рішення, що стосується згаданих питань, або інформується про відсутність укладеного Договору (сплати пайового внеску).

11.3. Департамент містобудування та архітектури протягом 5-х календарних днів після прийняття рішень, зазначених в пункті 11.2, передає їх копії виконавцю.

11.4. Департамент містобудування та архітектури щомісячно, до 5-го числа наступного місяця передає фінансовому управлінню реєстри виданих містобудівних умов та обмежень та будівельних паспортів забудови земельної ділянки.

12. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

12.1. Положення про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста, а також зміни і доповнення до нього затверджуються виключно міською радою.

12.2. Пропозиції про зміни і доповнення до Положення про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста мають право вносити виконавчий комітет, постійні депутатські комісії та депутати міської ради.

12.3. Залучення коштів замовників будівництва, що здійснюють будівництво в м. Івано-Франківську, в якості пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста здійснюється на підставі договору про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста.

12.4. Виключно рішенням міської ради може бути встановлений інший, ніж передбачений Положенням, порядок визначення пайової участі конкретного замовника по об'єктах будівництва. Попередньо дане питання розглядається на засіданні комісії з питань визначення пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури.

12.4.1. Для розгляду заяв замовників будівництва про зменшення розміру пайової участі по укладених договорах на вартість запропонованих об'єктів нерухомого майна (житлових /нежитлових приміщень) як правило необхідним є виконання наступних умов:

а) сплата замовником будівництва 30% нарахованого розміру пайової участі грошовими коштами до дня розгляду питання на засіданні комісії з питань визначення пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури;

б) клопотання головного розпорядника, комунальної установи, організації, підприємства чи Фонду комунальної власності із зазначенням причин доцільності отримання даного об'єкту нерухомого майна;

в) рекомендації профільних депутатських комісій щодо даних заяв, в т.ч. щодо порядку подальшого використання цих приміщень;

- г) об'єкти нерухомого майна, які передаються територіальній громаді міста Івано-Франківська, повинні бути прийняті в експлуатацію та готові до використання згідно Державних будівельних норм та правил;
- д) акт прийому-передачі запропонованих об'єктів нерухомого майна, а саме нежитлових приміщень, підписується замовником будівництва та Фондом комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська;
- е) акт прийому-передачі запропонованих об'єктів нерухомого майна, а саме, житлових приміщень, підписується замовником будівництва та відділом обліку та розподілу житла;
- є) Фонд комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська/відділ обліку та розподілу житла вчиняє необхідні дії для оформлення за територіальною громадою міста Івано-Франківська право власності на вище вказані об'єкти нерухомості.»

Опосередкована вартість 1 м² об'єкту нерухомого майна (житлове/нежитлове приміщення, без урахування ПДВ), який передається територіальній громаді м. Івано-Франківська, доведена Мінрегіонбудом та визначається в договорі, який укладений та діє на момент передачі вказаного об'єкту.

Попередньо дане питання розглядається на засіданні комісії з питань визначення пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, на засіданні виконавчого комітету міської ради з подальшим внесенням на сесію міської ради».

12.4.2. Об'єкти нерухомого майна (житлові/нежитлові приміщення), які пропонуються замовниками будівництва згідно п.12.4.1 Положення, попередньо повинні бути обстежені відповідною комісією, яка створюється виконавчим комітетом Івано-Франківської міської ради. У склад комісії обов'язково повинні бути включені представники управління капітального будівництва, департаменту містобудування та архітектури, департаменту житлово-комунального господарства, транспорту і зв'язку.

12.4.3. Для розгляду заяв замовників будівництва про зменшення розміру пайової участі по укладених договорах на вартість виконаних робіт та/або переданих об'єктів по створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста, як правило необхідним є виконання наступних умов:

- а) сплата замовником будівництва 30% нарахованого розміру пайової участі грошовими коштами до дня розгляду питання на засіданні комісії з питань визначення пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури;
- б) клопотання головного розпорядника, комунальної установи, організації, підприємства чи Фонду комунальної власності із зазначенням доцільності виконання даних робіт та/або передачі об'єктів ;
- в) рекомендації профільних депутатських комісій щодо доцільності виконання цих робіт та/або передачі об'єктів.»

Дані умови не стосуються п.5.2.1.

Розмір пайової участі у розвитку інфраструктури міста може бути зменшений на вартість виконаних робіт та/або переданих об'єктів згідно кошторисної вартості та активів виконаних робіт, визначених згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами, а такі роботи та/або об'єкти передаються у комунальну власність, після погодження комісією з питань визначення пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста, відповідного рішення виконавчого комітету та рішення міської ради.

Вартість таких робіт повинна бути погоджена експлуатуючими організаціями та мати висновок ДП "Укрдержбудекспертизи", або його філій.

12.5. Дане Положення діє в частині, що не суперечить чинному законодавству. Питання, не врегульовані даним Положенням, регулюються згідно з нормами чинного законодавства.

12.6. Зміни у законодавстві, що спричиняють зміну або відміну документів дозвільного характеру, не є підставою для несплати замовником пайового внеску, визначеного відповідно до Положення.

12.7. Всі рішення, дії або бездіяльність органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, фізичних та юридичних осіб, пов'язані із залученням пайових внесків, можуть бути оскаржені відповідно до чинного законодавства.

12.8. Дія цього положення поширюється і на суб'єктів господарювання, які отримали дозвіл на проектно-пошукові роботи та отримують рішення виконавчого комітету про дозвіл на будівництво, а також тих, які отримали дозвіл на розроблення містобудівного обґрунтування та отримують рішення про затвердження містобудівного обґрунтування.

12.9. Замовники об'єктів будівництва можуть розстрочити сплату пайової участі (враховуючи заборгованість, термін сплати якої настав, крім штрафних санкцій). Дане звернення має бути розглянутим і затвердженим комісією з питань визначення пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку та інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста, в межах бюджетного року.

Якщо термін розстрочення виходить за межі одного бюджетного року, то таке рішення приймається сесією міської ради.

В разі невиконання Замовником будівництва графіку сплати розтермінованих платежів, угода про розтермінування може бути розірвана в односторонньому порядку.

12.10. Суб'єкти господарської діяльності, що здійснюють будівництво (забудовники), мають право на відтермінування сплати пайових внесків на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури міста, якщо дане право визначено законодавчим актом.

Додаток 1

до Положення про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста

ДОГОВІР № _____

про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста

Вид договору: (попередній, остаточний, єдиний)

м. Івано-Франківськ

“ _____ ” _____ 20 __ р.

Виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради (далі – Виконком) в особі першого заступника міського голови _____, що діє на підставі Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Положення “Про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста” (Сторона 1), фінансове управління виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради (далі – Фінансове управління) в особі начальника _____, що діє на підставі Положення «Про фінансове управління виконавчого комітету міської ради» (сторона 2) з однієї сторони, та _____

_____ (далі – Замовник),
(повна назва юридичної особи, ПП фізичної особи)

в особі _____,
(посада та ПП)

що діє на підставі _____, (Сторона 3)
(положення, статуту, свідоцтва про державну реєстрацію)

з іншої сторони, а разом надалі – Сторони, у відповідності до Положення “Про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста”, а також беручи до уваги те, що замовник у відповідності до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” зобов’язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Івано-Франківська, констатує, що правовідносини, які виникають за цим Договором, є майново-господарськими зобов’язаннями і обов’язковими до виконання, уклали цей договір про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку а інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста (далі – Договір) про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. За цим Договором Замовник, що здійснює _____, в порядку та на умовах, визначених Договором, бере участь у створенні і розвитку

інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Івано-Франківська.

- 1.2. Земельна ділянка, на якій планується здійснити/здійснюється будівництво (реконструкція, реконструкція з добудовою та/чи надбудовою) об'єкта, розташованого за адресою _____, договір оренди № ___ від ___ або документ, який підтверджує право власності на земельну ділянку.

2. Обов'язки сторін

- 2.1. Замовник зобов'язується сплатити пайовий внесок у розмірі та у терміни, визначені Договором.
- 2.2. Виконком зобов'язується використати кошти отримані від замовника на розвиток та інженерно-транспортної та соціальної інфраструктуру міста.

3. Розмір і порядок сплати пайового внеску

- 3.1. Розрахунок розміру (попереднього розміру*) пайового внеску здійснюється відповідно до додатку 1 до Договору.
Попередній розмір пайового внеску складає _____.*
- 3.2. Величина пайового внеску визначена на підставі нормативів для одиниці створеної потужності (функціональної одиниці виміру), затвердженої _____ у сумі ___ грн.
- 3.3. Замовник сплачує 20% попереднього розміру пайового внеску в сумі _____ протягом _____.*
- 3.4. Розрахунок остаточного розміру пайового внеску здійснюється відповідно до остаточного Договору, який оформлюється після затвердження в установленому порядку архітектурно-технічного/технічного паспорту та загальної вартості будівництва.*
- 3.5. Суму остаточного розміру пайової участі замовник сплачує до _____, але до прийняття об'єкта в експлуатацію.*
- 3.6. Замовник сплачує пайову участь у сумі _____ до _____, але до прийняття об'єкта в експлуатацію.**

4. Строк дії Договору

- 4.1. Договір набуває чинності з моменту його реєстрації і діє до моменту повного виконання умов Договору.

5. Відповідальність сторін

- 5.1. При простроченні платежів, визначених пунктами 3.3, 3.4, 3.5 та 3.6 Договору, Замовник сплачує до міського бюджету суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, три проценти річних від простроченої суми та пеню у розмірі 120% річних облікової ставки НБУ, що діє у період, за який нараховується пеня, від суми заборгованості за кожний прострочений день.
- 5.2. Спори, пов'язані з пайовою участю (внеском) у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста, вирішуються комісією з питань визначення пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста, в іншому випадку в судовому порядку, згідно чинного законодавства.

6. Інші умови

- 6.1. Тлумачення термінів Договору здійснюється згідно Положення «Про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста».
- 6.2. Зміни до Договору можуть бути внесені за взаємною згодою сторін, що оформляється додатковою угодою до цього Договору, у разі невиконання пункту 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 з урахуванням пункту 5.1, Виконком та/або фінансове управління здійснює перерахування пайового внеску в односторонньому порядку, про що повідомляє Замовника.
- 6.3. Зміни до Договору оформляються додатком, який є його невід'ємною частиною і мають однакову юридичну силу, якщо вони викладені в письмовій формі та підписані уповноваженими на те представниками сторін. В разі невиконання пункту 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 з урахуванням пункту 5.1 договору, Виконком та/або фінансове управління здійснює перерахування пайового внеску в односторонньому порядку, оформляючи додатком, про що повідомляє замовника.
- 6.4. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов Договору та не врегульовані ним, регламентуються нормами чинного в Україні законодавства.
- 6.5. Договір складений на ___ сторінках у 2-х примірниках, кожний із яких має однакову юридичну силу.

Місцезнаходження та реквізити сторін

«Сторона 1	Сторона 2	Сторона 3
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
Виконком ___/___/ МП	Фінансове управління ___/___/ МП	Замовник ___/___/ МП»

Примітка: *- для укладання попереднього Договору, ** - для укладання остаточного та єдиного Договору.

Секретар міської ради

Микола Вітенко

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

проекту рішення Івано-Франківської міської ради «Про Положення «Про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста»

1. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання

На сьогоднішній день право органів місцевого самоврядування залучати кошти замовників будівництва для пайової участі у розвитку інфраструктури населених пунктів встановлено рядом нормативно-правових актів, прийнятих на державному рівні (Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», тощо). В м. Івано-Франківську дане питання регулюється на підставі Положення «Про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста».

Положення про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста (далі – Положення) розроблено на підставі чинного законодавства, визначає порядок і умови залучення коштів для розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Івано-Франківська з урахуванням функціонального призначення об'єктів будівництва; регулює організаційно-правові відносини, пов'язані з оформленням договорів про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста.

Замовники будівництва залучаються до пайової участі у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста виключно на підставі укладених з виконавчим комітетом та фінансовим управлінням договорів про пайову участь.

Проте у зв'язку з необхідністю впорядкування відносин виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради, фінансового управління та замовників будівництва пов'язаних з укладанням договорів про пайову участь, зменшенням пайової участі, а також в зв'язку зі змінами в законодавстві виникла необхідність внесення змін до Положення.

Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки частиною першою статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту встановлюють органи місцевого самоврядування відповідно до цього Закону.

2. Цілі регулювання

Метою проекту рішення міської ради є впорядкування відносин виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради, фінансового управління та замовників будівництва пов'язаних з укладанням договорів про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста та сплати пайової участі та зменшення пайової участі.

3. *Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей*

<i>Альтернативи</i>	<i>Переваги</i>	<i>Недоліки</i>
Залишення усього без змін	Відсутні	- недотримання вимог чинного законодавства
Обраний спосіб регулювання	- впорядкування відносин виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради, фінансового управління та замовників будівництва пов'язаних з укладанням договорів про пайову участь та зменшенням пайової участі	Відсутні
За допомогою ринкових механізмів	Відсутні	Відсутні

4. *Механізм та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми*

Для розв'язання проблеми пропонується прийняти рішення міської ради «Про Положення «Про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста».

Заходи, спрямовані на розв'язання проблеми:

затвердження у новій редакції Положення «Про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста».

5. *Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту*

Цілі можуть бути досягнуті, оскільки проектом рішення визначено умови:

- укладання договорів про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста;

- перерахування пайової участі до міського бюджету.

6. *Очікувані результати від прийняття регуляторного акту. Аналіз вигод та витрат*

<i>Базові групи інтересів</i>	<i>Вигоди</i>	<i>Витрати</i>
Місцева влада	- дотримання вимог чинного законодавства щодо залучення коштів замовників будівництва для пайової участі у розвитку інфраструктури населених пунктів; - впорядкування механізму розрахунку та сплати пайових внесків у розвиток соціальної та інженерно-	Відсутні.

	транспортної інфраструктури міста; - акумуляування коштів, що мають цільове спрямування на покращення соціально-економічної інфраструктури міста	
Суб'єкти підприємницької діяльності	- прозорий механізм здійснення розрахунку розміру пайових внесків, укладення договорів про пайову участь та сплати пайових внесків, зменшення пайової участі	Витрати, пов'язані зі сплатою пайових внесків
Населення	- покращення інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста; - додаткові, кошти, що спрямовуються на вирішення першочергових завдань соціально-економічного розвитку міста	Відсутні

7. Строк дії регуляторного акту

Строк дії пропонується не обмежувати в часі.

8. Показники результативності регуляторного акту

Відстеження результативності дії зазначеного регуляторного акта передбачається за наступними критеріями:

1. Кількість укладених договорів про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста.

2. Кількість суб'єктів господарювання, які уклали договори про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста.

3. Обсяг коштів, залучених до міського бюджету від пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури міста.

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту

Цільові групи та строки проведення відстеження:

базове відстеження – суб'єкти господарювання до набрання чинності рішення;

повторне відстеження – суб'єкти господарювання після набрання чинності рішення.

Рекомендований строк повторного дослідження – 1 рік після набрання чинності рішення.

Для відстеження використовуватимуться дані фінансового управління виконавчого комітету міської ради.