Додаток 1 до рішення

                                                                                              Фонтанської сільської ради

                                                                                              від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОЛОЖЕННЯ

про порядок залучення та встановлення розміру пайової участі (внеску)

Замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури села Фонтанка Комінтернівського району Одеської області

**1. Загальні положення.**

1.1. Положення про порядок залучення та встановлення розміру пайової участі (внеску) Замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури села Фонтанка Комінтернівського району Одеської області (надалі-Положення) розроблене відповідно до ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про інвестиційну діяльність», Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва».

1.2. Терміни у цьому положенні вживаються у значенні, визначеному в Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності»

1.3. Положення встановлює критерії визначення розміру та порядок сплати пайового внеску Замовниками у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури села Фонтанка Комінтернівського району Одеської області.

1.4. Дія цього Положення поширюється на всіх замовників, які мають намір щодо забудови земельної ділянки в межах населеного пункту, незалежно від їх форми власності (за винятком випадків, зазначених у пункті 1.4 цього Положення), які:

 1.4.1. здійснюють в адміністративних межах населеного пункту села Фонтанка будівництво (реконструкцію) об'єкту будь-якого призначення;

 1.4.2. змінюють функціональне призначення об'єктів виробничого та невиробничого призначення, в т.ч. житлових приміщень на нежитлові.

 1.5 До пайової участі не залучаються забудовники у разі здійснення будівництва:

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

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

- будинків  житлового  фонду  соціального   призначення   та доступного житла;

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

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

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

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

- об’єктів інженерної, транспортної інфраструктури, об’єктів енергетики,  зв’язку  та  дорожнього  господарства  (крім об’єктів дорожнього сервісу).

**2. Порядок залучення коштів замовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури села Фонтанка**

2.1. Пайова участь Замовника будівництва у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури села Фонтанка полягає у перерахуванні до сільського бюджету — цільового фонду (за призначенням платежу «на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури») коштів для розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту згідно з Договором до моменту введення об'єкту будівництва в експлуатацію.

 2.2. Величина пайової участі визначається у **Розрахунку**, який є невід’ємною частиною **Договору**, укладеного з Фонтанською сільською радою з урахуванням загальної кошторисної вартості будівництва об’єкта, визначеної згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами. При цьому не враховуються витрати на придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішніх і позамайданчикових інженерних мереж, споруд та транспортних комунікацій.

2.3. Якщо технічними умовами передбачається необхідність будівництва Замовником будівництва інженерних мереж або об’єктів інженерної інфраструктури поза межами його земельної ділянки, розмір пайової участі у розвитку інфраструктури села зменшується на суму їх кошторисної вартості, а такі інженерні мережі та/або об’єкти передаються у комунальну власність.

2.4. Фонтанська сільська рада не відшкодовує Замовнику будівництва різницю між здійсненими витратами та розміром пайової участі  у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури села Фонтанка , якщо кошторисна вартість будівництва інженерних мереж та/або об’єктів інженерної інфраструктури перевищує розмір пайової участі Замовника будівництва у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури.

2.5. Кошторисна документація розробляється на підставі вимог ДБН Д.1.1-1- 2000 «Правила визначення вартості будівництва». У разі якщо загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта не визначена згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами, вона визначається на основі інвентаризаційної вартості, встановленої в технічному паспорті на будівлю.

2.6. Розмір пайової участі замовника у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури села Фонтанка визначається у відповідності до пунктів 2.2. і 2.3. цього Положення і становить у разі будівництва (реконструкції):

- нежитлових будівель та споруд (за винятком тих, що перелічені у п. 1.4. цього Положення) — від 1% до 10 % загальної кошторисної вартості будівництва об’єкта;

- житлових будинків (за винятком тих, що перелічені у п. 1.4. цього Положення) — від 0,5% до 4 % загальної кошторисної вартості будівництва об’єкта;

- об’єктів самочинного будівництва – від 2 до 4 % загальної кошторисної вартості будівництва об’єкта (за винятком об’єктів, які за рішенням суду підлягають знесенню та індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею до 300 квадратних метрів, господарських споруд, розташованих на відповідних земельних ділянках);

2.7. Будівництво, яке здійснюється на земельних ділянках, право оренди та право власності на які набуто на конкурсній основі, пайова участь розраховується та сплачується в загальному порядку.

2.8. Кошти пайової участі сплачуються в повному обсязі єдиним платежем або частинами за графіком та у строки, що визначаються Договором, до цільового фонду Фонтанської  сільської ради (призначення платежу: «На розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури») до введення об'єкта будівництва в  експлуатацію.

2.9. У разі сплати Замовником коштів пайової участі, згідно з Договором, сільська рада надає довідку про фактичне зарахування таких коштів до бюджету села. Довідка є підтвердженням виконання умов Договору про внесок Замовника будівництва у розвиток інфраструктури населеного пункту.

**3. Договір про пайову участь у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури  села Фонтанка**

 3.1. Пайова участь у розвитку інфраструктури села Фонтанка здійснюється на підставі Договору про пайову участь у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту, що укладається між Замовником будівництва та виконавчим комітетом сільської ради в особі Фонтанського  сільського голови.

 3.2. Замовник будівництва звертається до виконавчого комітету сільської ради зі зверненням про розрахунок та встановлення розміру пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури села Фонтанка для подальшого укладення Договору про пайову участь замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури.

 3.3. Замовники будівництва, які зареєстрували декларацію чи одержали дозвіл на виконання будівельних робіт в інспекції ДАБК та розпочали будівництво до набрання чинності даного Положення, укладають договір про пайову участь до прийняття об’єкта будівництва в експлуатацію.

 3.4. Договір укладається не пізніше ніж через 15 робочих днів з дня реєстрації звернення (заяви) Замовника про його укладення (у зверненні щодо укладення договору про пайову участь вказується інформація про банківські реквізити – розрахунковий рахунок, банк, МФО).

3.5. До заяви  додаються:

- виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців або копії установчого документа та свідоцтва про державну реєстрацію (копія паспорту фізичної особи та ідентифікаційного коду − для громадян);

- зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва (реконструкції) об’єкта містобудування, визначений згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами та затверджений Замовником.

3.6. Підставою для укладення Договору про пайову участь є відповідне рішення виконавчого комітету  Фонтанської  сільської ради, яким визначається розмір пайової участі Замовника будівництва у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту на підставі протоколу Комісії з питань встановлення розміру пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури села  Фонтанка.

3.7. Виконавчий комітет сільської ради готує проект Договору та направляє його Замовнику будівництва для підписання. Протягом 2 робочих днів Замовник повертає до виконавчого комітету підписаний проект Договору.

3.8. Договір, укладений між виконавчим комітетом сільської ради та Замовником будівництва, підписується сільським головою.

3.9. Істотними умовами Договору є:

- розмір пайової участі;

- строк (графік) сплати коштів пайової участі;

- відповідальність сторін.

**4. Встановлення розміру пайової участі Замовника будівництва**

 4.1. Для визначення розміру пайової участі, Замовник будівництва зобов’язаний надати:

- виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців або копії установчого документа та свідоцтва про державну реєстрацію (копія паспорту фізичної особи та ідентифікаційного коду − для громадян);

- виконану ліцензованою проектною організацією проектно-кошторисну документацію в повному обсязі;

- зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва (реконструкції) об’єкта містобудування без врахування витрат на придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішніх і позамайданчикових інженерних мереж, споруд та транспортних комунікацій, визначений згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами та затверджений Замовником;

- висновок проектної або іншої організації, що мають ліцензії, щодо кошторисної вартості будівництва інженерних мереж або об’єктів поза межами земельної ділянки Замовника (при необхідності);

- копію відповідного розділу проектно-кошторисної документації, в якій визначені техніко-економічні показники об’єкта будівництва, затверджену Замовником;

- копії технічних умов.

Замовник будівництва разом з генеральним проектувальником несуть повну відповідальність за достовірність наданих документів.

4.3. Розмір пайової участі визначається за формулою:

ПУ = (ЗКВБ – Вбм - Вім) ÷ 100 × %

де: ПУ — розмір пайової участі у грошовому виразі, (грн.);

ЗКВБ — загальна кошторисна вартість будівництва (реконструкції) об’єкта згідно зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва (реконструкції) об’єкта містобудування (грн.);

Вбм – витрати, пов’язані зі звільненням будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж (за наявності);

Вім – витрати на влаштування внутрішніх і поза майданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій (за наявності);

% - процентна величина пайової участі від загальної вартості будівництва, визначена згідно з Положенням

Розрахований розмір пайової участі підлягає округленню до цілої гривні.

4.4. У разі якщо загальна кошторисна вартість будівництва не визначена згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, вона визначається  на основі встановлених Фонтанською сільською радою нормативів для одиниці створеної потужності за формулою:

ПУ = (S заг.кв. х  % : 100 %) х В буд,

де ПУ – розмір Пайової участі у грошовому виразі (грн);

S заг.кв. – загальна площа квартир об’єкта за робочим (ескізним) проектом (м2);

% – процентна величина пайової участі від загальної вартості будівництва, визначена згідно з Положенням;

В буд – опосередкована вартість будівництва житла для села Фонтанка
(вартість 1 м2 загальної площі квартир будинку) встановлених Фонтанською сільською радою відповідно до показників, затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України

**5. Порядок використання коштів пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури села Фонтанка**

5.1. Кошти, отримані як пайова участь замовників об’єктів будівництва, можуть використовуватися виключно для розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури села Фонтанка.

5.2. Рішення щодо розподілу та цільового використання коштів, отриманих від замовників будівництва як пайова участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури села, приймає Фонтанська сільська рада.

**6. Контроль за надходженнями пайових внесків**

6.1. На постійну комісію з питань комунально-побутового обслуговування Фонтанської сільської ради та відповідних посадових осіб виконавчого комітету сільської ради покладається контроль:

- за виконанням умов Договору;

- за збереженням Договорів про пайову участь.

**7. Заключні положення**

7.1. Забороняється вимагати від Замовника будівництва 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).

7.2. У разі несплати або несвоєчасної сплати пайової участі у розвитку інфраструктури села, передбаченої договором про пайову участь, Замовник будівництва несе відповідальність згідно з умовами договору про пайову участь та відповідно до діючого законодавства.

7.3. У разі невиконання Замовником будівництва умов договору щодо перерахування в повному обсязі коштів визначених у Розрахунку до договору, виконавчий комітет сільської ради здійснює необхідні заходи щодо примусового стягнення вказаних коштів у судовому порядку.

7.4. Спори, що виникають у правовідносинах, пов’язаних з визначенням розміру пайової участі у розвитку інфраструктури села, укладення та внесення змін до Договору про пайову участь, вирішуються у судовому порядку.

7.6. Це Положення набуває чинності з дня опублікування рішення про його затвердження. У випадку внесення змін в законодавчі акти України, що регулюють питання сплати пайової участі, це Положення продовжує діяти в частині, що не суперечить чинному законодавству.