

Порядок
залучення, розрахунку розміру і використання коштів
пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної
інфраструктури м. Запоріжжя

1. Загальні положення

1.1. Порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Запоріжжя (далі - Порядок) розроблено відповідно до Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України, Господарського кодексу України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності».

1.2. Цей Порядок регулює організаційні та економічні відносини, пов'язані із залученням, розрахунком розміру, укладанням договорів пайової участі, використанням коштів пайової участі замовників при здійсненні ними нового будівництва, реконструкції (при умові надання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва) об'єкта містобудування на території м. Запоріжжя, незалежно від форми власності замовника, розташування та функціонального призначення об'єкта будівництва.

Дія цього порядку не розповсюджується на замовників що здійснюють на території м. Запоріжжя реконструкцію (яка не потребує отримання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва), капітальний ремонт, реставрацію, технічне переоснащення об'єктів будівництва.

1.3. Метою залучення замовників до участі у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Запоріжжя є забезпечення зростання темпів будівництва та інвестиційної привабливості міста.

2. Визначення термінів

Для цілей положення наведені терміни вживаються в наступному значенні:

2.1. **Забудова земельної ділянки** - розміщення об'єктів будівництва на одній чи декількох земельних ділянках шляхом здійснення нового будівництва або реконструкції зі зміною геометричних розмірів та/або функціонального призначення об'єкта.

2.2. **Будівництво** - нове будівництво, реконструкція, технічне переоснащення діючих підприємств, реставрація та капітальний ремонт об'єктів будівництва.

2.3. **Об'єкти будівництва** – будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси та/або частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

2.4. **Замовник** – фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву.

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.

2.6. **Інженерно-транспортна інфраструктура** – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій.

2.7. **Інженерні мережі** – внутрішні та зовнішні: внутрішньо-майданчикові (від межі земельної ділянки до об'єкта будівництва) та поза-майданчикові (від місця підключення до межі земельної ділянки) мережі і споруди на цих мережах, що забезпечують життєдіяльність об'єкта будівництва.

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

2.9. **Реконструкція** - перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкту будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, в наслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко- економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та якості послуг. Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об'єкту в цілому або його частин (за умови їх автономності).

2.10. **Технічні умови** – це комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам щодо водопостачання (з урахуванням потреб забезпечення пожежогасіння), тепло-, електро- і газопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод та телекомунікації.

2.11. **Загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта** – повна кошторисна вартість об'єкта будівництва або його черги, включаючи кошторисну вартість будівельних робіт, витрати на придбання устаткування, меблів та інвентарю, а також інші витрати, визначені згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами.

2.12. **Житловий фонд соціального призначення** – сукупність соціального житла, що надається громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту.

2.13. **Соціальне житло** - житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно

надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк.

2.14. **Доступне житло** - збудовані і ті, що будуються за державної підтримки, житлові будинки (комплекси) та квартири.

Перелік об'єктів будівництва, які беруть участь у програмі будівництва доступного житла визначається центральним органом виконавчої влади з формування та забезпечення реалізації державної житлової політики і політики у сфері будівництва, архітектури, містобудування та житлово-комунального господарства.

2.15. **Реставрація** – повне або часткове поновлення пошкоджених або втрачених будівельних та художніх характеристик об'єктів у первинному або відновленому вигляді.

2.16. **Капітальний ремонт** - сукупність робіт на об'єкті будівництва, введеному в експлуатацію в установленому порядку, без зміни його геометричних розмірів та функціонального призначення, що передбачають втручання у несучі та огорожувальні системи, при заміні або відновленні конструкцій чи інженерних систем та обладнання, у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також благоустрій території.

2.17. **Технічне переоснащення** - комплекс заходів щодо підвищення експлуатаційних властивостей об'єктів не виробничого та виробничого призначення, введених в експлуатацію в установленому порядку, шляхом впровадження передової техніки та технології, механізації і автоматизації виробництва, оновлення та заміни застарілого і фізично зношеного устаткування новим, більш продуктивним.

2.18. **Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження)** - 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.

2.19. **Ставка пайової участі** – відсоток від загальної кошторисної вартості об'єкта будівництва.

2.20. **Розмір пайової участі** - сума грошових коштів, які підлягають сплаті Замовником у кожному окремому випадку.

2.21. **Нове будівництво** - будівництво будинків, будівель, споруд, їх комплексів, що здійснюється з метою створення об'єктів виробничого і не виробничого призначення, а також лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, в тому числі добудова зупинених об'єктів незавершеного будівництва.

2.22. **Інші терміни** вживаються в розумінні, визначеному законодавчими та нормативними актами України, державними будівельними нормами та правилами.

3. Розрахунок розміру пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м.Запоріжжя

3.1. Замовник, який має намір щодо забудови земельної ділянки у м.Запоріжжі, зобов'язаний взяти участь у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м.Запоріжжя, крім випадків, передбачених частиною 6 даного Порядку.

3.2. Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягає у перерахуванні замовником до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію до бюджету розвитку м.Запоріжжя коштів для створення і розвитку вищезазначеної інфраструктури.

3.3. Розмір пайової участі у розвитку інфраструктури м.Запоріжжя визначається у договорі про пайову участь замовника у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м.Запоріжжя, укладеному з виконавчим комітетом Запорізької міської ради, в особі міського голови, відповідно до встановленого цим Порядком ставки пайової участі, з урахуванням загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта, визначеної згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, та не може перевищувати граничну ставку пайової участі у розвитку інфраструктури м.Запоріжжя.

При цьому не враховуються витрати на придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішньо-майданчикових та поза-майданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій. Розрахунок розміру пайової участі виконується згідно додатку 2 до Порядку.

У разі, якщо загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта не визначена згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, вона за рішенням погоджувальної комісії визначається на основі встановлених нормативів для одиниці створеної потужності (додаток 1 до Порядку). В такому разі розрахунок розміру пайової участі виконується згідно додатку 3 до Порядку.

3.4. Ставка пайової участі у розвитку інфраструктури м.Запоріжжя з урахуванням інших передбачених цим Порядком відрахувань становить:

- для нежитлових будівель та споруд – **10%** загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта;

- для житлових будинків – **4%** загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта.

У випадку будівництва об'єктів змішаного типу (житлових та нежитлових приміщень, таких, що залучаються до пайової участі та тих, що не залучаються) розмір пайової участі розраховується відповідно до кошторисної вартості таких об'єктів (приміщень). Якщо кошторисна вартість окремо не визначена, розмір пайової участі розраховується пропорційно загальній площі окремих приміщень в залежності від їх призначення.

3.5. Для розрахунків розміру пайової участі згідно додатку 2 до Порядку замовник надає довідку до заяви про укладення договору про пайову участь (додаток 4 до Порядку) з наступною інформацією:

- про загальну кошторисну вартість будівництва об'єкта;

- про витрати, пов'язані з придбанням та виділенням земельної ділянки (у разі наявності);

- про витрати, пов'язані зі звільненням будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж (у разі наявності);

- про витрати на влаштування внутрішньо-майданчикових та поза-майданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій (у разі наявності);

- про техніко-економічні показники об'єкта будівництва (загальна площа об'єкта будівництва, м²).

3.6. 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 м.Запоріжжя зменшується на суму їх кошторисної вартості, а такі інженерні мережі та/або об'єкти передаються у комунальну власність.

У разі, якщо кошторисна вартість будівництва поза-майданчикових інженерних мереж та/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) перевищує розмір пайової участі замовника у розвитку інфраструктури населеного пункту, Запорізька міська рада приймає рішення з питання відшкодування замовнику різниці між здійсненими витратами та розміром пайової участі замовника у розвитку інфраструктури міста.

3.7. Розмір пайової участі у розвитку інфраструктури м.Запоріжжя по кожному конкретному об'єкту будівництва та спірні питання, що виникають з його розрахунком, розглядаються на погоджувальній комісії. Пакет документів для підготовки проектів договорів пайової участі подає на розгляд погоджувальної комісії департамент архітектури та містобудування Запорізької міської ради.

3.8. Склад погоджувальної комісії затверджується розпорядженням міського голови. До складу погоджувальної комісії входять заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради відповідно до розподілу обов'язків, уповноважені представники департаменту архітектури та містобудування Запорізької міської ради, департаменту економічного розвитку Запорізької міської ради, департаменту фінансової та бюджетної політики Запорізької міської ради, департаменту правового забезпечення Запорізької міської ради, комунального підприємства «Управління капітального будівництва». Рішення погоджувальної комісії оформлюються протоколом.

Засідання погоджувальної комісії проводяться відкрито. Інформація про час і дату засідання погоджувальної комісії публікується на сайті міської влади.

3.9. Забороняється вимагати від замовника надання будь-яких послуг, у тому числі здійснення будівництва об'єктів та передачі матеріальних або нематеріальних активів (зокрема житлових та нежитлових приміщень, у тому

числі шляхом їх викупу), крім пайової участі у розвитку інфраструктури м.Запоріжжя, передбаченої даним Порядком.

3.10. У разі зміни замовника розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту зменшується на суму коштів, сплачених попереднім замовником відповідно до укладеного ним договору про пайову участь.

4. Укладення договору про пайову участь замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м.Запоріжжя

4.1. Договір про пайову участь укладається між замовником та виконавчим комітетом Запорізької міської ради на підставі звернення (заяви) замовника. Договір про пайову участь укладається у двох примірниках: перший – зберігається в загальному відділі виконавчого комітету Запорізької міської ради, другий – видається Замовнику департаментом архітектури та містобудування Запорізької міської ради.

4.2. Замовник для укладення Договору пайової участі, зобов'язаний звернутися з відповідною заявою на ім'я міського голови.

4.3. До заяви додаються наступні документи станом на час її подачі:

а) для юридичних осіб:

- довідку до заяви про укладення договору про пайову участь (додаток 4 до Порядку);

- лист з зазначенням реквізитів юридичної особи та завірену замовником копію Статуту або іншого установчого документу;

- копія документа, що посвідчує повноваження особи на підписання договору засвідчена в установленому законом порядку;

- копія дозвільного документу на виконання будівельних робіт.

б) для фізичних осіб:

- довідку до заяви про укладення договору про пайову участь (додаток 4 до Порядку);

- засвідчені підписом фізичної особи копії паспорта та довідки про присвоєння ідентифікаційного номера (за наявності);

- копія дозвільного документу на виконання будівельних робіт.

в) для фізичних осіб - підприємців :

- довідку до заяви про укладення договору про пайову участь (додаток 4 до Порядку);

- лист із зазначенням місця знаходження та реквізитів фізичної особи - підприємця, засвідчену підписом та печаткою (за наявності) такої особи;

- копія документа що посвідчує повноваження особи на підписання договору засвідчена в установленому законом порядку;

- копія дозвільного документу на виконання будівельних робіт.

4.4. Істотними умовами Договору є:

- розмір пайової участі;

- строк (графік) сплати пайової участі;

- відповідальність сторін.

4.5. Заява з додатками передається до департаменту архітектури та містобудування Запорізької міської ради для здійснення розрахунку розміру пайової участі та підготовки проекту Договору про пайову участь, згідно із затвердженою типовою формою.

Департамент архітектури та містобудування Запорізької міської ради здійснює організаційні заходи та технічний супровід з оформлення договору про пайову участь замовника у створенні інженерно-транспортної інфраструктури міста.

4.6. Проект Договору про пайову участь перевіряється департаментом правового забезпечення Запорізької міської ради, розглядається на погоджувальній комісії та, у разі схвалення, передається департаментом архітектури та містобудування Запорізької міської ради на підпис міському голові у відповідності до встановленого порядку.

Після підписання міським головою договір про пайову участь реєструється у загальному відділі виконавчого комітету Запорізької міської ради.

Копія договору після його реєстрації в загальному відділі виконавчого комітету Запорізької міської ради передається департаментом архітектури та містобудування Запорізької міської ради до департаменту фінансової та бюджетної політики Запорізької міської ради для здійснення контролю за надходженням коштів пайової участі відповідно до умов договорів про пайову участь.

4.7. Договір про пайову участь у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста укладається не пізніше ніж через 15 робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію.

4.8. Розмір пайової участі у розвитку інфраструктури може бути уточнений з урахуванням фактичної загальної кошторисної вартості будівництва. Внесення змін до розрахунку розміру пайової участі замовника у розвитку інфраструктури міста оформлюється шляхом укладання додаткової угоди.

5. Порядок сплати коштів пайової участі у розвитку інфраструктури м.Запоріжжя

5.1. Кошти пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м.Запоріжжя сплачуються в повному обсязі єдиним платежем або частинами за графіком, що визначається Договором про пайову участь, до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію.

5.2. Кошти для фінансування розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури перераховуються до бюджету розвитку м.Запоріжжя.

5.3. Департамент фінансової та бюджетної політики Запорізької міської ради:

- здійснює контроль за надходженням коштів пайової участі відповідно до умов договорів про пайову участь;

- за даними виписок органу державної казначейської служби щомісячно до 5-го числа надає департаменту архітектури та містобудування міської ради інформацію про надходження коштів пайової участі у розвитку інфраструктури м.Запоріжжя в розрізі платників;

- здійснює розрахунок платежів за умовами договору (пені та штрафних санкцій).

5.4. Департамент фінансової та бюджетної політики Запорізької міської ради за письмовим зверненням замовника видає йому Довідку про надходження до бюджету розвитку м.Запоріжжя коштів пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста, сплачених цим замовником у відповідності до умов укладеного договору.

5.5. Департамент архітектури та містобудування Запорізької міської ради на підставі отриманої інформації від департаменту фінансової та бюджетної політики Запорізької міської ради, виносить питання щодо порушень виконання умов договорів про пайову участь на розгляд погоджувальної комісії.

6. Не залучаються до сплати пайової участі у розвитку інфраструктури м.Запоріжжя

До пайової участі у розвитку інфраструктури м.Запоріжжя не залучаються замовники у разі будівництва:

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

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

6.3. будинків житлового фонду соціального призначення та доступного житла;

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

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

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

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

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

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

6.10. об'єктів у межах індустріальних парків на замовлення ініціаторів створення індустріальних парків, керуючих компаній індустріальних парків, учасників індустріальних парків.

7. Несплата замовником коштів пайової участі

7.1. Замовники, які ввели об'єкти будівництва в експлуатацію без укладання Договору про пайову участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста Запоріжжя, зобов'язані сплатити кошти до бюджету розвитку м.Запоріжжя у розмірі, затвердженому погоджувальною комісією на підставі загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта (зазначеної у декларації про готовність об'єкта до експлуатації або в акті готовності об'єкта до експлуатації на підставі якого виданий сертифікат, або у довідці до заяви про укладення договору про пайову участь згідно додатку 4 до Порядку), згідно з розрахунком (додаток №2 до Порядку).

7.2. Інспекція архітектурно-будівельного контролю Запорізької міської ради координує роботу з департаментом архітектури та містобудування Запорізької міської ради у питанні пайової участі замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м.Запоріжжя та недопущення порушень у цій сфері.

7.3. Департамент архітектури та містобудування Запорізької міської ради після отримання інформації з офіційних джерел про введення об'єкта будівництва в експлуатацію без укладання Договору про пайову участь у створенні та розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктур м.Запоріжжя, вживає заходи щодо досудового врегулювання питання залучення до пайової участі.

7.4. У разі неможливості врегулювання питання залучення до пайової участі по конкретному об'єкту будівництва шляхом досудового врегулювання, департамент архітектури та містобудування Запорізької міської ради передає до департаменту правового забезпечення Запорізької міської ради матеріали досудового врегулювання для підготовки позовної заяви.

7.5. Департамент правового забезпечення Запорізької міської ради після отримання відповідних документів вживає заходи для захисту інтересів Запорізької міської ради у судовому порядку.

8. Використання коштів пайової участі

8.1. Кошти, отриманні, як пайова участь забудовників у розвитку інфраструктури міста, можуть використовуватися виключно на створення і розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м.Запоріжжя.

8.2. Зазначені кошти спрямовуються на фінансування видатків бюджету розвитку міста, передбачених рішенням міської ради про бюджет міста на відповідний рік.

8.3. Головними розпорядниками коштів на створення і розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста є галузеві

управління, департаменти, районні адміністрації, комунальні підприємства міської ради у відповідності до програм фінансування заходів, затверджених Запорізькою міською радою.

9. Прикінцеві положення

9.1. Якщо департаментам, управлінням, районним адміністраціям, комунальним підприємствам Запорізької міської ради та організаціям відомі або стануть відомі випадки введення в експлуатацію, присвоєння поштових адрес, підключення до інженерних мереж і комунікацій, подовження договору оренди земельної ділянки новозбудованим, реконструйованим, перепрофільованим об'єктам без наявності довідки про сплату Пайової участі, вони зобов'язані повідомити про це виконавчий комітет Запорізької міської ради для вжиття заходів реагування відповідно до чинного законодавства щодо стягнення пайової участі до бюджету міста із замовників таких об'єктів.

9.2. Питання, не врегульовані даним Порядком, регулюються згідно з нормами чинного законодавства.

9.3. Спори, пов'язані з пайовою участю у розвитку інфраструктури міста, вирішуються у судовому порядку.

Секретар міської ради

Р.О. Пидорич