Додаток №1 до рішення Первозванівської сільської ради від \_\_\_\_\_\_\_2019 р. № \_\_\_\_

**Положення**

**про порядок залучення коштів замовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів Первозванівської сільської ради**

1. **ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1.1. Пайова участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів Первозванівської сільської ради є складовою дохідною частиною спеціального фонду сільського бюджету.

1.2. Положення про порядок залучення коштів замовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів Первозванівської сільської ради (надалі - Положення) розроблене відповідно до статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про інвестиційну діяльність».

1.3. Це Положення визначає порядок та умови залучення коштів для розвитку соціальної інфраструктури з урахуванням функціонального призначення об'єктів будівництва; регулює організаційно-правові відносини, пов'язані з оформленням договорів про пайову участь замовників будівництва у розвитку соціальної інфраструктури населених пунктів сільської ради та визначає порядок сплати пайових внесків у грошовій формі.

1.4. Замовники будівництва залучаються до пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів виключно на підставі укладених з сільською радою договорів.

1. **ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ**

2.1. Зазначені нижче терміни вживаються у цьому Положенні в такому значенні:

2.1.1. інженерно-транспортна інфраструктура – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій;

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

2.1.2. Замовник будівництва - фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) населених пунктів Первозванівської сільської ради і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву.

2.1.3. Об'єкт будівництва - об'єкт нового будівництва, реконструкції, добудови та надбудови до існуючих будівель (споруд), капітального ремонту як житлового, громадського, житлово-громадського так і виробничого призначення (крім тимчасових закладів торгівлі та сфери послуг), який підлягає прийняттю в експлуатацію в установленому чинним законодавством порядку;

2.1.4. Вартість будівництва – загальна кошторисна вартість будівництва (реконструкції) об’єкта містобудування, яка визначена проектом або на підставі прогнозних середньорічних показників опосередкованої вартості спорудження об’єктів житлового будівництва за регіонами України, затверджених Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України чи відповідно до експертної оцінки, проведеної у відповідності до постанови Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 року № 1891 «Про затвердження Методики оцінки майна».

2.1.5. Об'єкт нерухомого майна - будинок або його частина, інша постійно розміщена споруда, їх структурні компоненти, які не можуть бути переміщені в інше місце без втрати якісних або функціональних властивостей, зміни вартості призначення;

2.1.6. Будівництво - нове будівництво, що здійснюється на вільних земельних ділянках незалежно від форми власності землі, а також реконструкція з добудовою/прибудовою, розширення, капітальний ремонт;

2.1.7. Об'єкт - житлові та нежитлові приміщення, будівлі та споруди, а також їх частини, на будівництво яких складається окрема проектно-кошторисна документація, крім тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності;

2.1.8. Пайовий внесок замовників будівництва у розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури населених пунктів (далі - пайовий внесок) - внесок у грошовій формі, який замовник будівництва має сплатити до сільського бюджету без урахування ПДВ, що діє на дату сплати;

2.1.9. Договір про пайову участь замовників будівництва у розвитку інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури населених пунктів (далі - договір) - документ, що фіксує двосторонню домовленість між сторонами (сільською радою та замовником будівництва) про пайову участь замовника будівництва у розвитку інфраструктури населених пунктів Первозванівської сільської ради.

2.1.10 Об'єкт самочинного будівництва - житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети та/або з порушеннями чинного законодавства у сфері містобудування.

1. **СФЕРА ДІЇ ПОЛОЖЕННЯ**

3.1. Дія Положення поширюється на всіх замовників будівництва:

 - які мають намір здійснити будівництво об’єкта містобудування на території населених пунктів Первозванівської сільської ради, крім замовників, визначених пунктом 5.3 цього Положення;

 - які отримали дозволи на будівництво об’єкта містобудування на території Первозванівської сільської ради до набрання чинності даного Положення, але не ввели об’єкти в експлуатацію.

3.2. Платниками пайового внеску є замовники будівництва згідно Розділу 5 даного порядку.

3.3. У разі якщо після укладення договору відбувається зміна замовника будівництва, то рішення виконавчого комітету сільської ради про зміну замовника приймається після укладення нового договору із замовником у порядку, передбаченому Положенням, з врахуванням сум пайового внеску, сплачених попереднім замовником. Сплачені попереднім замовником суми пайового внеску не повертаються, а зараховуються при укладенні договору.

**4. ГРАНИЧНИЙ РОЗМІР ПАЙОВОЇ УЧАСТІ У РОЗВИТКУ**

 **ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЇ ТА СОЦІАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ПЕРВОЗВАНІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ**

4.1. Граничний розмір пайової участі (внеску) у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів Первозванівської сільської ради не може перевищувати:

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

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

 **5. РОЗМІР ПАЙОВОЇ УЧАСТІ ЗАМОВНИКІВ У РОЗВИТКУ**

 **ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЇ ТА СОЦІАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ПЕРВОЗВАНІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ**

5.1. Пайова участь замовників будівництва у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів Первозванівської сільської ради встановлюється у розмірі:

- **10 %** від загальної кошторисної вартості будівництва об’єкта містобудування для нежитлових будівель або споруд;

**- 4 %** від загальної кошторисної вартості будівництва об’єкта містобудування для житлових будинків;

**- 10 %** від загальної кошторисної вартості об'єктів самочинного будівництва (за винятком тих, що перелічені у п. 5.3 цього Положення і тих, які за рішенням суду підлягають знесенню).

5.2. Величина пайової участі (внеску) замовника у створенні інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів визначається у договорі, укладеному з органом місцевого самоврядування, відповідно до встановленого органом місцевого самоврядування розміру пайової участі (внеску) замовника від загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта містобудування, визначеної згідно з державними будівельними нормами.

При цьому не враховуються витрати з придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішніх та позамайданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій.

У разі якщо загальна кошторисна вартість будівництва об’єкта не визначена згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами, вона визначаєтьсяна підставі прогнозних середньорічних показників опосередкованої вартості спорудження 1 квадратного метра об’єктів житлового будівництва за регіонами України, затверджених Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України або на підставі експертної оцінки, проведеної у відповідності до постанови Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 року № 1891 «Про затвердження Методики оцінки майна», що множиться на загальну площу об'єкта будівництва.

У разі визначення вартості будівництва об’єкта на підставі експертної оцінки, оцінка проводиться за кошти замовника.

5.3. До пайової участі у розвитку інфраструктури населених пунктів Первозванівської сільської ради не залучаються замовники будівництва:

5.3.1. Об’єктів будь-якого призначення на замовлення органів державної влади або органів місцевого самоврядування за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджетів;

5.3.2. Будівель навчальних закладів, закладів культури, фізичної культури і спорту, медичного та оздоровчого призначення;

5.3.3. Будинків житлового фонду соціального призначення, доступного житла;

5.3.4. Об’єктів комплексної забудови територій, що здійснюється за результатами інвестиційних конкурсів або аукціонів;

5.3.5. Об’єктів, що споруджуються замість пошкоджених або зруйнованих внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного або природного характеру;

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

5.3.7. Об’єктів будівництва за умови спорудження на цій земельній ділянці об’єктів соціальної інфраструктури, які після завершення будівництва підлягають передачі до комунальної власності;

5.3.8. Об’єктів у межах індустріальних парків на замовлення ініціаторів створення індустріальних парків, керуючих компаній індустріальних парків, учасників індустріальних парків;

5.3.9**.** Об’єктів інженерної, транспортної інфраструктури, об’єктів енергетики, зв’язку та дорожнього господарства (крім об’єктів дорожнього сервісу);

5.3.10. Об’єктів, які згідно з державним класифікатором будівель та споруд належать до будівель сільськогосподарського призначення;

5.3.11. Об’єктів, які згідно з державним класифікатором будівель та споруд належать до будівель і споруд підприємств харчової промисловості;

5.3.12. Об’єктів, які згідно з державним класифікатором будівель та споруд належать до силосів для зерна та складських майданчиків (для зберігання сільськогосподарської продукції).

**6. ОБЛІК ТА ВИКОРИСТАННЯ КОШТІВ ПАЙОВОЇ УЧАСТІ**

6.1. Облік надходжень і використання коштів пайової участі здійснюється відділом планування та фінансово-економічного розвитку та відділом бухгалтерського обліку та звітності сільської ради.

6.2. Бухгалтерський та оперативний облік фінансово-господарських операцій пайової участі за напрямами використання коштів здійснюється головним розпорядником коштів, згідно з чинним законодавством.

6.3. Річний звіт про використання коштів пайової участі складається по закінченні календарного року і затверджується сільською радою одночасно з розглядом звіту про виконання бюджету сільської ради за рік.

6.4. Кошти, отримані як пайова участь (внесок) замовників об’єктів містобудування, використовуються на створення і розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів Первозванівської сільської ради.

**7. ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКУ РОЗМІРУ ПАЙОВОЇ УЧАСТІ**

7.1. Замовник нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту об’єктів будівництва при отриманні містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або дозволу сільської ради на розробку проекту відведення земельної ділянки (технічної документації) під об’єкт містобудування зобов’язується в термін не більше 7 календарних днів після реєстрації декларації про початок будівництва в органі державного архітектурно-будівельного контролю звернутись до виконкому сільської ради із заявою про укладення договору пайової участі у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту.

Це обумовлюється в текстовій частині рішення органу місцевого самоврядування щодо надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки чи відведення земельної ділянки під забудову.

Для укладення договору замовник подає до виконавчого комітету сільської ради заяву про укладення договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту та додає до заяви:

- копії документів, що посвідчують особу заявника або уповноваженої особи;

- свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи (посвідчена копія) (при наявності);

- копія документа, що посвідчує право користування чи право власності на земельну ділянку (крім об’єктів багатоквартирної забудови, при наявності);

- викопіювання з генплану з зазначенням місця будівельних робіт в системі забудови населеного пункту;

- викопіювання з технічного паспорту чи інвентарної справи (при наявності);

- копії документів що посвідчують право власності на об’єкт (при наявності);

- копії проектно-кошторисної документації (при наявності).

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

7.2. Розмір пайової участі (внеску) замовника у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів визначається при укладенні договору про пайову участь та доданих до нього документів, що підтверджують вартість будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування, з техніко-економічними показниками не пізніше десяти робочих днів з дня реєстрації органом місцевого самоврядування звернення замовника про укладення договору на пайову участь.

Розрахунок розміру пайових внесків та підготовка проекту договору в кожному конкретному випадку здійснюється посадовими особами виконавчого комітету сільської ради відповідно до розподілу обов’язків за встановленими формами.

7.3. У разі відсутності кошторисної документації на об'єкти будівництва вартість будівництва визначається відповідно до пункту 5.2 цього Положення.

7.4. При спорудженні житлових будинків із вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення розрахунок розміру пайового внеску розраховується по питомій вазі площ в залежності від функціонального призначення за розрахунком згідно п. 5.1. даного Положення.

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

У разі, якщо кошторисна вартість будівництва інженерних мереж та/або об’єктів інженерної інфраструктури поза межами земельної ділянки замовника перевищує розмір пайової участі замовника у розвитку інфраструктури населених пунктів, Первозванівська сільська рада приймає рішення щодо можливості відшкодування замовнику різниці між здійсненими витратами та розміром пайової участі замовника у розвитку інфраструктури населених пунктів.

7.6. Замовник несе відповідальність за достовірність наданої інформації стосовно загальної кошторисної вартості об’єкта будівництва.

**8. ПОРЯДОК ТА УМОВИ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ**

8.1. Договір про пайову участь у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів укладається не пізніше 15 днів з дня реєстрації звернення замовника про його укладення.

8.2. Договір встановленої форми укладається між сільською радою в особі сільського голови та замовника будівництва.

8.2.1. Істотними умовами договору є:

1) розмір пайової участі;

2) строк (графік) сплати пайової участі;

3) відповідальність сторін.

8.3. Після отримання проекту договору (2 примірники) замовник забезпечує їх підписання.

8.4. Один примірник договору залишається у замовника будівництва, інший повертається виконавцю і зберігається з усіма первинними матеріалами.

8.5. Якщо замовників будівництва об'єкта більше одного, то за домовленістю між замовниками один з них виступає стороною в договорі, на яку покладається відповідальність за своєчасне та в повному обсязі виконання умов договору. До договору додається доручення засновників на право підписання такого договору. Розподіл коштів для сплати пайового внеску між замовниками будівництва об'єкта здійснюється за їхньою домовленістю без втручання іншої сторони договору.

8.6. Договір набирає чинності з моменту його підписання.

8.7. У разі невиконання Замовником умов Договору щодо перерахування в повному обсязі коштів відповідно до вказаного Договору, Первозванівська сільська рада здійснює необхідні заходи щодо примусового стягнення вказаних коштів у судовому порядку.

**9. ПОРЯДОК ТА УМОВИ СПЛАТИ ПАЙОВОГО ВНЕСКУ**

9.1. Пайовий внесок сплачується в повній сумі єдиним платежем або частинами за графіком, що визначається договором.

9.2. Граничний термін сплати коштів пайової участі – до введення в експлуатацію об’єкта будівництва.

9.3. Замовнику головним бухгалтером сільської ради виключно після остаточного розрахунку по укладених договорах про пайову участь видається довідка про повну сплату пайової участі.

Довідка про повну сплату пайового внеску видається замовнику для подання в органи державного архітектурно-будівельного контролю та органу, який наділений повноваженнями державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

При відсутності довідки про сплату пайового внеску забороняється:

- видача свідоцтв про право власності на нерухоме майно та його державна реєстрація.

**10. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

10.1. Положення про порядок залучення коштів замовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів Первозванівської сільської ради, а також зміни і доповнення до нього затверджуються виключно рішенням сесії сільської ради.

10.2. У випадку внесення змін до чинного законодавства (в т.ч. щодо граничного розміру залучення коштів замовників будівництва на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури) відповідні зміни вносяться і до цього Положення.

10.3. Питання, не врегульовані даним Положенням, регулюються згідно з нормами чинного законодавства.

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

10.5. Органу місцевого самоврядування 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), крім пайової участі у розвитку інфраструктури населених пунктів, передбаченої цим Положенням.

**Секретар ради В. ЛЕЩЕНКО**