

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ТА БУДІВНИЦТВА УКРАЇНИ

ЛИСТ

від 21.05.2010 р. N 12/12-541

Раді міністрів АР Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям, органам місцевого самоврядування, підприємствам і організаціям (за списком)

Про пайову участь забудовників у створенні та розвитку інфраструктури населених пунктів

На численні запити учасників будівництва щодо порядку та умов встановлення розміру пайової участі (внеску) замовників будівництва у створенні та розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури (далі - інфраструктура) населених пунктів Міністерство регіонального розвитку та будівництва роз'яснює.

1. Щодо нормативно-правових актів, якими врегульовуються питання пайової участі (внеску) замовника у розвитку та створенні інфраструктури населеного пункту

Законами України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву" N 509 від 16.09.2008 та "Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва" N 800 від 25.12.2008 внесені зміни до Закону України "Про планування і забудову територій", якими законодавчо внормовано питання пайової участі (внеску) замовника будівництва у створенні та розвитку інфраструктури населених пунктів.

Зазначеними змінами зі статті 27 вилучена норма щодо встановлення Кабінетом Міністрів України граничного розміру пайової участі (внеску) замовника будівництва для розвитку інфраструктури населених пунктів та введена нова стаття 271 Пайова участь (внесок) замовника у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту (яка набрала чинності з 14 січня 2009 року).

Згідно з цими змінами Кабінет Міністрів України привів свої нормативно-правові акти, якими регулювались питання пайової участі, у відповідність до нових норм Закону України "Про планування і забудову територій", прийнявши постанову від 28.04.2009 N 415 "Про визнання такими, що втратили чинність, постанови Кабінету Міністрів України від 24 січня 2007 р. N 40 та пунктів 1, 2 і 4 постанови Кабінету Міністрів України від 27 серпня 2008 р. N 772".

2. Щодо механізму реалізації пайової участі (внеску) забудовника у створенні та розвитку інфраструктури населеного пункту

Створення і розвиток інфраструктури населених пунктів належать до відання відповідних органів місцевого самоврядування, які приймають свої нормативно-правові акти щодо правил забудови відповідних населених пунктів та пайової участі (внеску) замовника у створенні і розвитку інфраструктури цих населених пунктів згідно з нормами статті 271 названого Закону.

Місцеві органи влади зобов'язані вчасно приводити свої нормативно-правові акти у відповідність до законодавчих норм, оскільки рішення органів влади, які не відповідають

чинному законодавству, замовники мають право оскаржувати в судовому порядку.

Пайова участь (внесок) замовника полягає у відрахуванні замовником коштів до відповідного місцевого бюджету для забезпечення створення і розвитку інфраструктури населеного пункту.

Підставою для сплати пайової участі (внеску) замовником є договір про пайову участь, укладений замовником і органом місцевого самоврядування на підставі письмового звернення замовника.

Договір про пайову участь замовника укладається не пізніше п'ятнадцяти робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про укладення договору про пайову участь, але до одержання дозволу на виконання будівельних робіт.

Величина пайової участі (внеску) замовника у створенні та розвитку інфраструктури населеного пункту встановлюється у договорі, укладеному замовником із органом місцевого самоврядування, відповідно до встановленого цим органом розміру пайової участі (внеску) замовника, та розраховується від загальної кошторисної вартості будівництва (реконструкції) об'єкта містобудування, визначеної згідно з державними будівельними нормами, без урахування витрат з придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішньо- та позамайданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій (див. глави 1 та 4 - 6 Зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва).

Ця норма є суттєвою для договірних сторін, оскільки зазначені витрати замовника у обсязі витрат на будівництво є досить вагомими, і це відповідно впливає на зменшення розміру пайової участі (внеску) замовника.

Встановлений органом місцевого самоврядування розмір пайової участі (внеску) замовника з урахуванням незаборонених законом інших відрахувань, встановлених органом місцевого самоврядування, не може перевищувати граничного розміру, встановленого абзацом другим і третім частини 7 статті 271 названого Закону (10 відсотків для нежитлових будівель та 4 відсотки для житлових будинків, будівель

закладів культури та освіти, медичного і оздоровчого призначення).

Не сплачують замовники пайову участь (внесок) по об'єктах будь-якого призначення на замовлення органів державної влади або місцевого самоврядування за рахунок бюджетних коштів; будинків житлового фонду соціального призначення та доступного житла; об'єктів комплексної забудови територій, що здійснюється на конкурсній основі; об'єктів, що споруджуються замість пошкоджених або зруйнованих внаслідок стихійного лиха.

Зважаючи на те, що згідно з чинним законодавством розмір пайової участі (внеску) замовника встановлюється органом місцевого самоврядування, останній, відповідно до своїх повноважень, має право самостійно приймати рішення про зменшення (або звільнення від сплати) розміру пайового внеску замовника по об'єктах будівництва, які є вагомими для соціально-економічного розвитку відповідного населеного пункту.

Граничний термін сплати коштів пайової участі (внеску) замовником повинен не перевищувати одного місяця після прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію.

Розмір (величина) пайової участі замовника визначається не пізніше десяти робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про укладення договору про пайову участь.

3. Щодо надання послуг та здійснення додаткових обов'язкових відрахувань замовником

Із набранням чинності з 14 січня 2009 року статті 271 названого вище Закону органам місцевого самоврядування заборонено 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 (внеску) замовника, встановленої зазначеною статтею.

Згідно з пунктом 3 постанови Кабінету Міністрів України "Про заходи щодо здешевлення

вартості будівництва житла" від 27.08.2008 N 772 (який залишився чинним з прийняттям постанови Уряду від 28.04.2009 N 415) органам місцевого самоврядування заборонено встановлювати будь-які додаткові обов'язкові платежі (відрахування) під час будівництва об'єктів, які не передбачені законодавством з питань оподаткування.

Відповідно, при прийнятті органами місцевого самоврядування рішень щодо відведення земельних ділянок під забудову, погодження містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок та умов укладання договорів із замовниками про сплату ними пайової участі (внеску) у розвитку інфраструктури міста, останнім необхідно дотримуватись вимог статті 271 Закону України "Про планування і забудову територій" та пункту 3 постанови Кабінету Міністрів України від 27.08.2008 N 772.

4. Щодо спрямування коштів, отриманих як пайова участь (внесок) замовників будівництва

Кошти, отримані органами місцевого самоврядування як пайовий внесок замовника будівництва зараховуються до відповідного місцевого бюджету і можуть використовуватися виключно на створення і розвиток інфраструктури відповідного населеного пункту.

З метою забезпечення прозорості залучення коштів замовників у розвиток інфраструктури населеного пункту органам місцевого самоврядування, виходячи з власних повноважень та конкретних умов розвитку відповідних територій, необхідно розробити з урахуванням норм статті 271 Закону України "Про планування і забудову територій" та затвердити в установленому порядку нормативи для визначення розмірів залучення коштів замовників будівництва на зазначені цілі, методикау їх розрахунку та порядок використання.

Звертаємо увагу, що згідно з частиною 15 зазначеної статті 271 спори, пов'язані з пайовою участю (внеском) у створенні і розвитку інфраструктури населеного пункту, вирішуються судом.

Міністр

В. Куйбіда