Проект вносить

народний депутат України

Р.В. Требушкін

**ЗАКОН УКРАЇНИ**

**Про внесення змін до деяких законодавчих актів України**

**щодо пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту**

Верховна Рада України **п о с т а н о в л я є:**

І. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., №34, ст. 343):

1) у статті 7 частину шосту вилучити;

2) статтю 30 доповнити частиною п’ятою такого змісту:

«5. 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 населеного пункту 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 (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, орган місцевого самоврядування приймає рішення про відшкодування замовнику різниці між здійсненими витратами та розміром пайової участі замовника у розвитку інфраструктури населеного пункту.»;

3) доповнити статтею 40 такого змісту:

«Стаття 40. Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту

     1. Порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту встановлюють органи місцевого самоврядування відповідно до цього Закону.

       2. Замовник, який має намір щодо забудови земельної ділянки у відповідному населеному пункті, зобов'язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту, крім випадків, передбачених частиною четвертою цієї статті.

      3. Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягає у перерахуванні замовником до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію до відповідного місцевого бюджету коштів для створення і розвитку зазначеної інфраструктури та передачі безоплатно до комунальної власності відповідного населеного пункту частину житлових приміщень у спорудженому будинку.

4. До пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту не залучаються замовники у разі будівництва:

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

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

3) будинків житлового фонду соціального призначення та доступного житла;

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

5) об’єктів комплексної забудови територій, що здійснюється за результатами інвестиційних конкурсів або аукціонів;

6) об’єктів будівництва за умови спорудження на цій земельній ділянці об’єктів соціальної інфраструктури;

7) об’єктів, що споруджуються замість тих, що пошкоджені або зруйновані внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного або природного характеру;

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

9) об’єктів у межах індустріальних парків на замовлення ініціаторів створення індустріальних парків, керуючих компаній індустріальних парків, учасників індустріальних парків;

10) об’єктів, які згідно з державним класифікатором будівель та споруд належать до будівель сільськогосподарського призначення;

11) об’єктів, які згідно з державним класифікатором будівель та споруд належать до будівель і споруд підприємств харчової промисловості;

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

     5. Величина пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту визначається у договорі, укладеному з органом місцевого самоврядування (відповідно до встановленого органом місцевого самоврядування розміру пайової участі у розвитку інфраструктури), з урахуванням загальної кошторисної вартості та проекту будівництва об'єкта, визначених згідно з будівельними нормами, державними 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 і споруд та транспортних комунікацій.

       У разі якщо загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта не визначена згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, вона визначається на основі встановлених органом місцевого самоврядування нормативів для одиниці створеної потужності.

       6. Встановлений органом місцевого самоврядування для замовника розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту не може перевищувати граничний розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту.

       Граничний розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту з урахуванням інших передбачених законом відрахувань не може перевищувати:

      1) 10 відсотків загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта - для нежитлових будівель та споруд;

      2) 4 відсотки загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта - для одноквартирних житлових будинків та багатоквартирних житлових будинків загальною площею від 300 квадратних метрів до 500 квадратних метрів;

3) 4 відсотки загальної площі житлових приміщень - для багатоквартирних житлових будинків загальною площею від 500 квадратних метрів.

У разі якщо виділ передбаченої у пункті 3 цієї частини площі в натурі є неможливим або не допускається такий виділ згідно із законом – сплачується грошова компенсація вартості такої площі.

      7. Органам місцевого самоврядування забороняється вимагати від замовника будівництва надання будь-яких послуг, у тому числі здійснення будівництва об'єктів та передачі матеріальних або нематеріальних активів, крім пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту, передбаченої цією статтею, а також крім випадків, визначених частиною п'ятою статті 30 цього Закону.

      8. Розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту визначається протягом десяти робочих днів з дня реєстрації органом місцевого самоврядування звернення замовника про укладення договору про пайову участь та доданих до нього документів, що підтверджують вартість будівництва об’єкта, з техніко-економічними показниками.

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.

      9. Договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту укладається не пізніше ніж через 15 робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію.

      Істотними умовами договору є:

      1) розмір пайової участі;

      2) строк (графік) сплати та передачі пайової участі;

     3) відповідальність сторін.

      Невід'ємною частиною договору є розрахунок величини пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту.

      Розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту у вигляді коштів сплачуються в повному обсязі до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію єдиним платежем або частинами за графіком, що визначається договором.

10. Кошти, отримані як пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, можуть використовуватися виключно для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту.

11. Інформація щодо договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту та його виконання зазначається у декларації про готовність об’єкта до експлуатації або в акті готовності об’єкта до експлуатації.».

2. Частину десяту статті 12 Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (Відомості Верховної Ради України, 2007 р., № 10, ст. 88) доповнити [абзацом](https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/525-16#n116) третім такого змісту:

«інвестор-забудовник звільняється від сплати частини пайової участі у створенні інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту на суму вартості збільшеної загальної площі наданого житла.».

3. У Законі України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» (Відомості Верховної Ради України, 2009 р., № 19, ст. 257 із наступними змінами):

1) статтю 3 доповнити частиною п’ятою такого змісту:

«5. Суб'єкти господарської діяльності, що здійснюють будівництво (забудовники), мають право на відстрочення сплати пайових внесків на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури населених пунктів та внесків до цільових фондів місцевих бюджетів.

Підставою для відстрочення таких платежів та відрахувань є письмова заява суб'єкта господарської діяльності, що здійснює житлове будівництво, до органів, які здійснюють облік та адміністрування відповідних платежів та відрахувань.

     Заява має містити інформацію про суму та термін відстрочення сплати відповідних платежів та відрахувань. Термін відстрочення не може перевищувати термін дії цієї статті.

      Заява подається не пізніше терміну, встановленого для подання звітності за такими платежами та відрахуваннями, а якщо термін платежу встановлено раніше подання звітності, - не пізніше настання терміну такого платежу.

      Органи, що здійснюють облік та адміністрування, ведуть окремий облік відстрочених платежів та відрахувань наростаючим підсумком.

      При цьому нарахування пені та застосування штрафних санкцій здійснюються відповідно до Податкового кодексу України ( [2755-17](https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/2755-17/ed20170409) ).

      Наявність заборгованості за внесками і платежами не може бути підставою для скасування (відкликання) або відмови у видачі органами виконавчої влади суб'єктам господарської діяльності, що здійснюють будівництво (забудовникам), погоджувальних, дозвільних та інших документів щодо об'єктів житлового будівництва.»;

2) частину одинадцяту статті 4 доповнити абзацом третім такого змісту:

«звільнення будівництва житла від пайової участі (внеску) на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів;».

ІІ. Прикінцеві та перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Якщо договором про пайову участь, який укладений до набрання чинності цим Законом, передбачена сплата пайової участі замовником будівництва (повністю або частково) в обсягах інших, ніж визначено цим Законом, такий договір підлягає приведенню у відповідність із цим Законом.

**Голова Верховної Ради**

**України Д. РАЗУМКОВ**