

29.01.2016 – 04.02.2016, № 4

## **КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ**

### **Главная статья**

[Принятие в эксплуатацию объектов строительства по-новому](#)

### **Компетентное мнение**

[Особенности регулирования отношений заказчика и исполнителя по договору генподряда на строительство](#)

[Договор купли-продажи имущественных прав с застройщиком: проблемы правового регулирования и риски для покупателя](#)

[Изменения в НПА в сфере строительства](#)

[Анализ Закона № 320-VIII \(относительно децентрализации полномочий в сфере архитектурно-строительного контроля\)](#)

[Изменения в процедуре ввода в эксплуатацию объектов строительства](#)

[Децентрализация в сфере архитектурно-строительного контроля](#)

[О необоснованных опасениях заключать договоры купли-продажи имущественных прав на объект недвижимости](#)

[Договор генподряда на строительство: на что следует обратить внимание заказчику](#)

### **Судебный взгляд**

[Обзор судебной практики по спорам с Инспекцией государственного архитектурно-строительного контроля](#)

## **Расчет и оплата паевых взносов в развитие инфраструктуры**

Концепция института паевого участия в развитии инфраструктуры подразумевает социально-экономическую направленность, преследуя цель обогатить как инвестора, так и субъектов общественных отношений, таким образом, представляя собой взаимовыгодное сотрудничество.

Законодательством Украины, в частности ст. 40 ЗУ "О регулировании градостроительной деятельности", предусмотрено, что Заказчик, который имеет намерение застройки земельного участка в соответствующем населенном пункте, обязан принять участие в создании и развитии инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры населенного пункта, кроме случаев, определенных законом.

Под Заказчиком понимается физическое или юридическое лицо, имеющее намерение застройки территории и подавшее соответствующее заявление в установленном законом порядке. Паевое участие заключается в перечислении Заказчиком до принятия объекта строительства в эксплуатацию в соответствующий местный бюджет денежных средств для создания и развития инфраструктуры. Порядок расчета размера денежных средств паевого участия устанавливаются органы местного самоуправления. На основании п. 5 ст. 28 Закона Украины "О местном самоуправлении" исполнительные органы сельских, поселковых, городских советов принимают решения об

утверждении порядка привлечения, расчета размера и использования денежных средств паевого участия в развитии инфраструктуры соответствующего населенного пункта.

На примере решения исполнительного комитета Житомирского городского совета "О порядке привлечения, расчета размера и использования денежных средств паевого участия в развитии инфраструктуры г. Житомира", которое является типичным для решений такого вида (далее по тексту – Решение), а также учитывая [постановление ВХСУ по делу № 5010/1367/2012-18/53](#), рассмотрим вопрос расчета размера паевого взноса. Так, п. 1 Решения утвержден Порядок, в частности, расчета размера и использования средств паевых взносов. А п. 4 Решения предусмотрено создание и утверждение состава согласовательной комиссии (далее – Комиссия) при исполкоме Житомирского городского совета по рассмотрению вопросов, связанных с изменением размера паевого взноса или условий договора паевого участия заказчиков строительства (реконструкции) в развитии инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры г. Житомир.



**Паевое участие инвестора/заказчика является обязательным взносом, который он должен уплатить в бюджет города без учета НДС. Паевой взнос включает в себя возмещение расходов городского бюджета на возобновление ресурсов города, а также плату инвестора за право реализовать свой проект строительства (реконструкции), перепланирования, перепрофилирования, смены функционального назначения любых объектов на территории города.**

Размер паевого взноса подлежит уменьшению в случае, если техническими условиями предусмотрена необходимость строительства инвестором инженерных сетей или объектов инженерной инфраструктуры вне пределов его земельного участка на сумму стоимости тех, строительство которых согласовано с исполнительным комитетом городского совета, после передачи таких инженерных сетей и/или объектов в коммунальную собственность территориальной общины города. При этом такие технические условия подлежат обязательному согласованию с исполкомом городского совета и согласовательной комиссией.

Уменьшение размера паевого взноса осуществляется исключительно на основании решения исполкома городского совета по согласованию с Комиссией.

#### **Размер паевого взноса также уменьшается в случаях:**

- если соответствующими проектами строительства жилищных микрорайонов, кварталов было утверждено строительство объектов социальной сферы на сумму их балансовой стоимости при условии передачи таких объектов в коммунальную собственность и при согласовании с Комиссией;
- если инвестор за собственные средства на заказ исполкома городского совета создал элементы инженерно-транспортной инфраструктуры или благоустройства общегородского значения, не относящиеся к проекту строительства (реконструкции), – по решению Комиссии на сумму согласованных с городом фактических и подтвержденных документально расходов при условии передачи таких элементов в коммунальную собственность города, что подтверждается соответствующими документами.

Пункт 3 Решения устанавливает принципы определения размера паевого участия, к которым

относятся:

- компенсация расходов бюджета города на расширенное воссоздание социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры: пропорционально нагрузке на инфраструктуру города, которая будет осуществляться в случае реализации проекта строительства (реконструкции);
- необходимость учитывать социально-экономическое значение проектов строительства (реконструкции) для города: размер паевого участия заказчиков определяется с учетом социально-экономического значения проектов для города;
- содействие привлечению инвестиций в экономику города: определение размера паевого участия с учетом социально-экономического значения проектов строительства (реконструкции) для города должно создавать благоприятные условия для привлечения инвестиций в экономику города.

Лицом, выступающим от имени города относительно вопроса паевых взносов, является исполнительный орган городского совета (далее – горисполком). Расчет размера паевого участия и регистрацию договоров осуществляет управление капитального строительства (далее – УКС), а подписание договоров – первый заместитель городского главы по вопросам исполнительных органов власти.

Плательщиком паевых взносов является физическое или юридическое лицо, оформляющее документы (разрешительные документы на строительство, документы относительно смены функционального назначения объектов производственного и непроизводственного значения).

Паевое участие оплачивается в форме денежного взноса.

**Юридически процедура имеет следующую форму:** во-первых, инвестор должен обратиться с заявлением и пакетом документов в исполком городского совета для заключения Договора паевого участия в развитии инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры города.

***К заявлению прилагаются:***

- копия градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка;
- выписка из Единого реестра юридических лиц и физических лиц – предпринимателей или копии уставного документа и свидетельства о государственной регистрации (копия паспорта физического лица и идентификационного кода – для граждан);
- сведенный сметный расчет стоимости строительства (реконструкции) объекта градостроительства, определенный в соответствии с государственными нормами, стандартами и правилами и утвержденный заказчиком;
- копия соответствующего раздела проектно-сметной документации, в которой определены технико-экономические показатели объекта строительства (реконструкции).

Не позднее 10 дней со дня регистрации заявления УКС определяет размер паевого взноса и направляет проект Договора на подписание инвестору. Существенными условиями Договора являются размер паевого взноса, срок (график) оплаты паевого взноса, ответственность сторон. Неотъемлемой частью Договора является расчет величины паевого участия в развитии

инфраструктуры города. Также в Решении предусмотрен предельный размер паевого взноса. Так, его размер не может превышать 10 % общей сметной стоимости строительства объекта – для нежилых зданий и сооружений и 4 % – для жилых домов.

В п. 4.5.5 Решения устанавливается размер паевого взноса в зависимости от функционального назначения объекта строительства (реконструкции):

- многоквартирные и индивидуальные жилые дома общей площадью более 300 квадратных метров – 4 %;
- нежилые здания и сооружения – 10 %.

Размер паевого взноса инвестора определяется от общей сметной стоимости строительства (реконструкции) объекта, определенной согласно государственным строительным нормам, стандартам, правилам. При этом не учитываются затраты на приобретение и выделение земельного участка, освобождение строительной площадки и внеплощадочных инженерных сетей и сооружений и транспортных коммуникаций.

**Размер паевого взноса рассчитывается по формуле:**

$P = 10\% * (C - Z - B)$  – для нежилых сооружений и/или зданий;

$P = 4\% * (C - Z - B)$  – для жилых сооружений и/или зданий, где:

P – размер паевого взноса в денежном выражении,

C – общая сметная стоимость строительства (реконструкции) объекта (в грн.),

Z – затраты на приобретение и выделение земельного участка, освобождение строительной площадки и внеплощадочных инженерных сетей и сооружений и транспортных коммуникаций (в грн.),

B – количество денежных средств государственного или местного бюджета, потраченных на строительство объекта.

При расчете размер паевого взноса подлежит округлению до целой суммы.

После подписания заключенный Договор регистрируется в УКС. То есть Договор о паевом участии заключается не позднее 15 дней со дня регистрации заявления заказчика/инвестора о его заключении, но до получения разрешения на выполнение строительных работ. В случае оплаты инвестором паевого взноса единым платежом – УКС выдает подписанную справку о получении паевого взноса инвестора после зачисления денежных средств на счет городского бюджета. Величина паевого взноса устанавливается в Договоре. Паевой взнос оплачивается в полной сумме единым платежом или частями по графику, определенному в Договоре. Предельный срок оплаты не должен превышать одного месяца после принятия объекта в эксплуатацию. В случае оплаты инвестором паевого взноса в соответствии с графиком, установленным Договором, справка, подписанная УКС, о выполнении условий Договора выдается после проведения окончательных расчетов согласно условиям Договора.

Справка о полной оплате паевого взноса и исполнении условий Договора выдается УКС инвестору для предъявления в Инспекцию государственного архитектурно-строительного контроля и

коммунальное предприятие "БТИ".

Оплата паевых взносов имеет самостоятельное юридическое значение. Так, в случае незаключения Договора о паевом участии инвестор не имеет права приступать к строительным или подготовительным работам, что предусмотрено п. 4.8.1 Решения.

Также в случае изменения функционального назначения объектов, перепланирования, перепрофилирования разрешения на осуществление какой-либо деятельности, требующей наличия разрешения (торговля, игорные заведения), выдаются при наличии справки об оплате паевого взноса по определенному функциональному назначению. Пунктом 4.8.4 установлено, что при отсутствии справки УКС об оплате паевого взноса запрещается регистрация свидетельства о праве собственности на объект.

Постановлением окружного административного суда г. Киева по делу № 826/5129/15 от 22.06.2015 г. было полностью отказано в удовлетворении исковых требований по признанию недействительным отказа Святошинской районной в городе Киеве государственной администрации в присвоении почтового адреса объекту строительства. В постановлении указано, что на момент рассмотрения дела Киевским городским советом не принято решение относительно освобождения истца от оплаты паевого взноса по построенным объектам. То есть ввиду отсутствия у истца справки об оплате паевого взноса или решения Киевского городского совета об освобождении от оплаты, что является основанием для получения почтового адреса, суд согласился с доводами ответчика о том, что у истца отсутствуют правовые основания для присвоения почтового адреса жилому помещению по указанному истцом адресу.

## **ВЫВОД:**

**Учитывая вышеизложенное, инвестору рекомендуется надлежащим образом отнестись к вопросу заключения договора о паевом участии на развитие инфраструктуры и к оплате паевых взносов или об освобождении от оплаты во избежание проблем в будущем при осуществлении хозяйственной деятельности.**

**Александра Павленко,  
юрист  
ЮК "Алексей Пуха и Партнеры"**



© ООО "Информационно-аналитический центр "ЛИГА", 2016  
© ООО "ЛИГА ЗАКОН", 2016

