

АПЧ

**ПРОТОКОЛ  
28.07.2017 № 1**

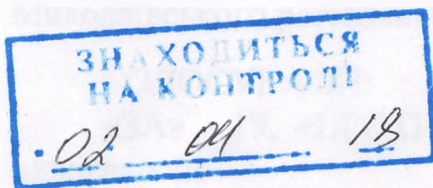
**засідання робочої групи для розробки проекту змін до рішення  
Миколаївської міської ради від 25.08.2011 № 8/22  
«Про затвердження Порядку пайової участі замовників у розвитку  
інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури  
м. Миколаєва» (зі змінами та доповненнями)**

Голова робочої групи – заступник міського голови Турупалов А.В.

Заступник голови робочої групи – директор ТОВ «Промбуд-2» Загоруй В.С.

Члени робочої групи

– Бевза М. Ю.  
Ващиленко А.М.  
Веселовська Л.І.  
Ветров В.Є.  
Ганчо М.М.  
Гуллер В.І.  
Гупал С.М.  
Кірюхін О.Л.  
Малахова Р.Е.  
Ножкін В.В.  
Реутенко О.О.  
Шуліченко Т.В.



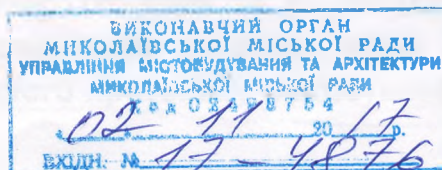
Ініціатором внесення змін до рішення міської ради стала Громадська рада ринку нерухомості м. Миколаєва.

Присутні: голова Громадської ради ринку нерухомості Мойсол П.Л., директор юридичного департаменту Миколаївської міської ради Кірлан Н.В., депутат Миколаївської міської ради Єнтін В.О., заступник директора департаменту - начальник управління економіки та інвестицій Шевченко Д.О., директор департаменту надання адміністративних послуг Мураховська І.М., начальник відділу землеустрою управління земельних ресурсів Миколаївської міської ради Камозіна В.В., голова правління ЗАТ «Будівельна фірма Житлобуд-Ніко» Назаренко С.С., представники ЗМІ.

Відсутні: заступник міського голови Турупалов А.В. – службова необхідність.

**ПОРЯДОК ДЕННИЙ**

1. Обрання головуючого засідання робочої групи для розробки проекту змін до рішення Миколаївської міської ради від 25.08.2011 № 8/22 «Про затвердження Порядку пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Миколаєва».



2. Обговорення питання внесення змін до Порядку пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Миколаєва.

Доповідач: представник громадської ради при Державній регуляторній службі України Ветров В.Є.

Доповідач: голова Громадської ради ринку нерухомості Мойсол П.Л.

#### СЛУХАЛИ:

Представника громадської ради при Державній регуляторній службі України Ветрова В.Є., щодо обрання головуючого засідання робочої групи для розробки проекту змін до рішення Миколаївської міської ради від 25.08.2011 № 8/22 «Про затвердження Порядку пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Миколаєва».

Ветров В.Є. запропонував розглянути кандидатуру директора Миколаївського регіонального центру підтримки бізнесу Ващиленка А.М.

#### ГОЛОСУВАЛИ:

«ЗА» - 19, «ПРОТИ» - 0, «УТРИМАЛОСЬ» - 0. Рішення підтримано одногolosно

Одногolosно підтримано обрати головуючим засідання робочої групи для розробки проекту змін до рішення Миколаївської міської ради від 25.08.2011 № 8/22 «Про затвердження Порядку пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Миколаєва» 28.07.2017 директора Миколаївського регіонального центру підтримки бізнесу Ващиленка А.М.

#### 1.2. СЛУХАЛИ:

Голову громадської ради ринку нерухомості Мойсола П.Л. щодо удосконалення Порядку пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Миколаєва. (доповідь додається).

В обговоренні взяли участь: Ветров В.Є., Ващиленко А.М., Назаренко С.С., Реутенко О.О., Гупал С.М., Єнтін В.О.

#### ВИРІШИЛИ:

3У  
ст. 40

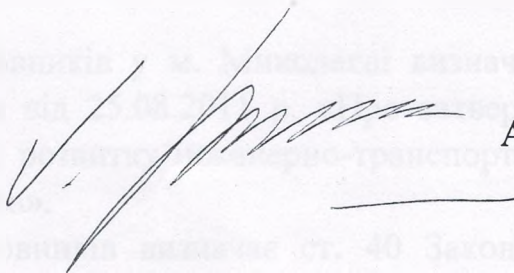
1. Рекомендувати органам місцевого самоврядування міста Миколаєва зменшити ставку пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Миколаєва до 0 відсотків, при цьому зобов'язати замовників проводити заходи щодо благоустрою території яка є прилеглою до місця будівництва.

2. Департаменту архітектури та містобудування Миколаївської міської ради спільно з юридичним департаментом Миколаївської міської ради відповідно до п.1 даного протоколу підготувати проект рішення міської ради

про внесення змін до «Порядку пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста Миколаєва» (зі змінами та доповненнями) та направити на розгляд сесії Миколаївської міської ради.

Термін: 1 квартал 2018 року

Голова робочої групи



А.М. Ващиленко

Секретар робочої групи  
Кудрявцева Н.В.

Доповідь

голови громадської ради ринку нерухомості Мойсола П.Л. щодо удосконалення Порядку пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Миколаєва.

Пайову участь забудовників у м. Миколаєві визначається рішенням Миколаївської міської ради від 25.08.2011 р. «Про затвердження Порядку пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Миколаєва».

Пайову участь забудовників визначає ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», підписаного Президентом України в 2011 р. Ситуація в будівельній галузі під час підготовки цього Закону та теперішня суттєво відрізняються. Раніше міська влада володіла запасами земель комунальної власності, які згідно із законодавством безплатно надавалися для будівництва нових об'єктів. Умови з підключення інженерних комунікацій затверджувалися технічною комісією при головному управлінні містобудування й архітектури, тобто підконтрольною органам місцевого самоврядування. Ще десять років тому бюджет м. Миколаєва був у рази менший, ніж сьогодні. Тоді був необхідний механізм, що дозволяв би збільшувати статті доходів, і пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту відповідала тогочасним реаліям, хоча виникали питання щодо її розміру та використання коштів, отриманих від забудовників. За останні роки життя змінилося, причому не на краще для забудовників.

Поступово постачальники електроенергії, газу перетворилися на приватні підприємства, стали, по суті, монополістами. Вплив міської влади на ці компанії з роками зменшувався, і сьогодні він практично не відчувається. Отримуючи в цих організаціях технічні умови, будівельники змушені платити їм на їх розвиток, і на капіталізацію, а також в інтересах окремих осіб. У комунальній власності м. Миколаєва залишається МКП «Миколаївводоканал», хоча тарифи йому погоджує НКРЕКП, тобто ще одна компанія-монополіст.

У результаті приватизації землі міська влада опинилася обмеженою у своїх можливостях з відведення земельних ділянок під забудову. Все частіше забудовникам доводиться викупати об'єкти нерухомості з їх наступним знесенням для будівництва нових об'єктів. Так, наприклад, було при будівництві ЖК «Адмірал». А освоєння незайнятих територій міста призводить до витрат на будівництво нових інженерних мереж і комунікацій.

Якщо порівнювати 3 млрд 267,3 млн грн. доходів і суму сплаченого пайового внеску за 2016 р. – 2,7 млн грн. (0,08%), то можна зробити висновок про те, що його актуальність для бюджету м. Миколаєва втрачена.

Але разом із іншими витратами будівельників це призводить до подорожчання будівельної продукції, збільшення вартості 1 кв. м житла та ускладнює реалізацію збудованих об'єктів.

До цього слід додати зміни в Податковому законодавстві - податок на нерухомість. Власники нерухомості стали платниками податків. А це негативно вплинуло на бажання інвестувати в об'єкти нерухомості.

Доцільність зміни пайового внеску диктують нові обставини в житті українців і городян. Збільшення міграції за кордон, падіння рівня життя й купівельної здатності, зниження попиту на купівлю нерухомості. Усе це відбилося на ринку нерухомості Миколаєва й відповідно на будівельній галузі міста.

Тому сьогодні миколаївські будівельники опинилися в дуже складному фінансовому становищі. Криза в цій галузі вплине й на місцевий бюджет через надходження від заробітної плати працівників. А заробітна плата – серед головних джерел наповнення бюджету Миколаєва.

Слід нагадати, що ще в 2016 р. Кабмін схвалив законопроект про скасування пайового внеску. Але у зв'язку з рядом обставин він не був підтриманий у парламенті народними депутатами України весною 2017 р. Уряд не відмовився від цієї ініціативи й у червні вніс новий законопроект про скасування ст. 40 Закону «Про містобудівну діяльність».

Відповідно до чинної редакції Закону за місцевими депутатами залишається «порядок залучення, розрахунку розміру й використання коштів пайової участі в розвитку інфраструктури населеного пункту». Тому в депутатів Миколаївської міської ради є шанс прийняти рішення з випередженням рішення народних депутатів.

З урахуванням вищезазначеного з метою покращення інвестиційного клімату в м. Миколаєві, підтримки будівельної галузі депутатам міської ради пропонується розглянути проект рішення про внесення змін до рішення Миколаївської міської ради від 25.08.2011 р. «Про затвердження Порядку пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Миколаєва», в якому:

1. Розмір пайової участі замовників будівництва визначити на рівні 0%.
2. Кошти, які забудовники сплатили й сплачують за договором з міською радою, спрямовувати за місцем будівництва ними об'єктів.