Пояснювальна записка

До проекту рішення Чернігівської міської ради

«Про внесення змін та доповнень до рішення Чернігівської міської ради від 26 вересня 2014 року «Про затвердження Положення про порядок залучення та встановлення розміру пайової участі (внеску) фізичних та юридичних осіб у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста Чернігова»(44 сесія 6 скликання)

Представлений проект рішення Чернігівської міської ради «Про внесення змін та доповнень до рішення Чернігівської міської ради від 26 вересня 2014 року «Про затвердження Положення про порядок залучення та встановлення розміру пайової участі (внеску) фізичних та юридичних осіб у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста Чернігова» (44 сесія 6 скликання) підготовлений з метою покращення інвестиційної привабливості міста Чернігів.

Метою цього рішення є:

Зменшити пайовий внесок з 10 відсотків загальної кошторисної вартості будівництва об’єкта - для нежитлових будівель та/або споруд до 0,01 відсотка загальної кошторисної вартості будівництва об’єкта - для нежитлових будівель та/або споруд.

Проаналізувавши Положення про порядок залучення та встановлення розміру пайової участі (внеску) фізичних та юридичних осіб у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міст України, а саме Львова, Києва, Маріуполя, Миколаєва та Кривого Рогу. Можна побачити тенденцію, що у нас з усіх міст які були проаналізовані найбільший пайовий внесок для нежитлових будівель та/або споруд.

Київ має пайовий внесок для нежитлових будівель та/або споруд 4% та на 2017 рік буде діяти зменшуючий коефіцієнт 0,5. Пайовий внесок на 2017 рік буде 2%;

Маріуполь пайовий внесок для нежитлових будівель та/або споруд 1 гривня;

Кривий Ріг пайовий внесок для нежитлових будівель та/або споруд 0,1%;

Миколаїв пайовий внесок для нежитлових будівель та/або споруд 5 %;

Львів пайовий внесок для нежитлових будівель та/або споруд 2% з понижуючими коефіцієнтами , що враховує соціально-економічну важливість об'єкта будівництва (реконструкції) та зонального коефіцієнта.

Враховуючи аналіз перелічених міст України. Можна зробити висновок, що інвестиційна привабливість для інвестора який захоче інвестувати в інвестиційні проекти в Україні будуть розглядати в першу чергу міста з меншим пайовим внеском. В нашому випадку інвестор який захоче інвестувати в наше місто повинен буде сплатити ще 10% від вртості проекту.   
Наразі міста повинні пропонувати інвестору, найкращі умови для інвестицій щоб залучити інвестора. Цим рішенням ми пропонуємо інвестору найкращі умови для інвестування в наше місто.

За період з 2014 по 25 листопада 2016 року було зареєстровано договорів будівництва нежитлових приміщень, а саме:

За 2014 рік

1. 03.02.14, Фізична особа, Будівництво **складу** по вул. Любченка 5 в м. Чернігові на власній земельній ділянці;
2. 05.02.14, ПрАТ «Чернігівський ремонтно-монтажний комбінат», **Господарсько-побутова будівля** «А-1» по проспекту Перемоги, 9 у м. Чернігові;
3. 17.03.14, Фізична особа, Будівництво **складу** по вул. Щорса, 66/20 в м. Чернігові, будівництво складу зі знесенням існуючої будівлі складу по вул. Щорса, 66/1 в м. Чернігові з виділенням черговості: перша черга - будівництво складу по вул. Щорса 66/20 в м. Чернігові, друга черга - будівництво складу зі знесенням існуючої будівлі складу по вул. Щорса 66/1 в м. Чернігові;
4. 27.03.14, ПП «Інтер-сівербуд-контракт», Будівництво **міні пивоварні з магазином продовольчих і непродовольчих товарів** на розі вулиці Любченка та проспекту Миру в м. Чернігові на орендованій земельній ділянці з виділенням черговості: перша черга - будівництво міні пивоварні з магазином продовольчих і непродовольчих товарів; друга черга - кафе та пивна зала;
5. 03.04.14, ТОВ «Інвестиційна компанія «Автоцентр-сервіс», Будівництво **будівлі для охорони** та виставкового майданчику для автомобілів на земельній ділянці, яка знаходиться постійному користуванні по проспекту Миру, 167 в м. Чернігові;
6. 04.06.2014, КП «Паркування та ринок», Будівництво **магазину продовольчих та непродовольчих товарів** на земельній ділянці, яка знаходиться в постійному користуванні по вул. Рокоссовського, 16 в м. Чернігові;
7. 04.06.2014, КП «Паркування та ринок», Будівництво **магазину продовольчих та непродовольчих товарів** на земельній ділянці, яка знаходиться в постійному користуванні по вул. Текстильників, 5 в м. Чернігові;
8. 04.08.2014, ТОВ «Техком АВ», Будівництво **господарських споруд** із улаштуванням автономного джерела теплопостачання та навісів на орендованій земельній ділянці по вул. Ціолковського, 41 в м. Чернігів;
9. 15.08.2014, Фізична особа ,Будівництво **автомайстерні, офісних, господарських та побутових приміщень** з улаштуванням автономного джерела теплопостачання на орендованій земельній ділянці за адресою: м. Чернігів, вул. Малиновського, 36-а;
10. 28.08.2014, КП «Паркування та ринок» ЧМР, **Розміщення закусочної з торгівельними приміщеннями** на земельній ділянці, яка знаходиться в постійному користуванні на розі вулиць Стрілецької та Червоногвардійської в м. Чернігові (І черга – Торгівельні приміщення);
11. 28.08.2014, Фізична особа, Будівництво **цеху з металообробки та побутового приміщенн**я на орендованій земельній ділянці по вул. Щорса 66/21 в м. Чернігові;
12. 26.09.2014, ТОВ «Полімаш», Будівництво **котельні** по вул. Любецькій, 60 на орендованій земельній ділянці в м. Чернігові;
13. 26.09.2014, ТОВ «САН ІнБев Україна», Будівництво **складу рідкого палива** ємністю 30 м3 для існуючої котельні ПАТ «САН ІнБев Україна» в м. Чернігів по вул. Інструментальній, 20 на орендованій земельній ділянці;
14. 20.10.2014, ТОВ «ЧернігівГазСпецСервіс», Будівництво **адміністративно-господарської будівлі** з улаштуванням автостоянки по вул. Любецька, 77 в м. Чернігові на орендованій земельній ділянці з виділенням черговості: 1-ша черга – будівництво приміщення охорони; 2-га черга – будівництво адміністративно-господарської будівлі;
15. 20.10.2014, ТОВ «Інтер Атлетика», Будівництво **приміщення автономного опалення** на орендованій земельній ділянці по вул. Ушинського, 26 в м. Чернігові;

2015 рік

1. 26.01.2015, ПАТ «Чернігівський ремонтно-монтажний комбінат», Будівництво **адміністративно-побутової будівлі з туалетом та душовою** загального користування на території ринку змішаної торгівлі;
2. 24.03.2015, Інвестор ТОВ «БРИЗ-АВТО», Будівництво **автомийки та кафетерію** на земельній ділянці, яка знаходиться в постійному користуванні управління капітального будівництва Чернігівської міської ради (замовник будівництва);
3. 24.03.2015, ТОВ «ФІРМА «МЖК-СЕРВІС», Будівництво **котельної** на твердому паливі;
4. 23.04.2015, Фізична особа, Будівництво **офісних приміщень** (друга черга об’єкта будівництва);
5. 23.04.2015, Фізична особа, Будівництво **магазину** квітів «Гранд-флора + партнер»;
6. 23.04.2015, Фізична особа, Будівництво **гаража**;
7. 23.04.2015, ТОВ «Датчикове підприємство «Завод Рапід», Будівництво **котельні** на твердому паливі;
8. 24.04.2015, Інвестор ТОВ "ДЕНАР-ЛЮКС", Будівництво закритої **трансформаторної підстанці**ї ЗТП 10/0,4 кВ;
9. 30.04.2015, ТОВ «АРТЕМ», Будівництво **складських приміщень**;
10. 16.06.2015, ПП «Фірма «Техносвіт», Будівництво **заготівельного підприємства** закладів громадського харчування виробничих підприємств північного промвузла по вул. Любченка на орендованій земельній ділянці;
11. 18.08.2015, ТОВ «ТАН», Будівництво **складального цеху** № 2 для складання обладнання харчової промисловості по вул. Ушинського, 20 на власній земельній ділянці;
12. 29.09.2015, ТОВ «НТ-ГРАНДВІС», Будівництво **гаражних боксів** для зберігання спецавтотранспорту та диспетчерської на земельній ділянці, яка знаходиться в постійному користуванні по вул. Котляревського, 25а;
13. 29.09.2015 (Додаткова угода №1 від 30.09.2015), Завершення будівництва **плавального басейну з спортивно-оздоровчим комплексом** та автономним джерелом теплопостачання по вул. Савчука, 7д на власній земельній ділянці;
14. 19.10.2015, КП «Паркування та ринок», Будівництво об’єкта **з продажу кегового пива** по вул. Генерала Бєлова, 19 на земельній ділянці, яка знаходиться в постійному користуванні;
15. 27.10.2015, Фізична особа, Будівництво **адміністративної будівлі** по вул. Кільцевій, 7а на орендованій земельній ділянці;
16. 07.12.2015, Мале приватне підприємство «Майстер», Будівництво **оздоровчого комплексу** на орендованій земельній ділянці та приміщення з **кімнатами відпочинку** на орендованій земельній ділянці, що розташована суміжно з Центральним пляжем «Золотий берег»;

За 2016 рік

1. 17.02.2016, ПП «Планетавікогруп», Будівництво **автомийки та магазину продовольчих та непродовольчих товарів** по вул. Гетьмана Полуботка, 95 на орендованій земельній ділянці;
2. 21.03.2016, ПП «Інтерсівербудконтракт», Будівництво **приміщення бару з літнім майданчиком** на розі просп. Миру та вул. Любченка на земельній ділянці, яка знаходиться в постійному користуванні у КП «Дільниця з контролю за благоустроєм міста» Чернігівської міської ради за інвестиційним договором;
3. 21.03.2016, ПАТ«Виробничо-наукове підприємство «Укрзооветпромпостач», Будівництво **будівлі для зберігання, реалізації препаратів ветеринарної медицини** з адміністративними приміщеннями на орендованій земельній ділянці по вул. 1-го Травня, 180;
4. 21.03.2016, ПАТ«ТЕРА», Будівництво **господарської будівлі** з приміщенням для охорони по вул. Всіхсвятській, 7 (колишня вул. 50 років СРСР);
5. 01.06.2016, Фізична особа, Будівництво **гаража** на розі вулиць Савчука та Олександра Молодчого (біля автокооперативу № 7а) на власній земельній ділянці;
6. 08.07.2016, ТОВ «ЗОРЯ-ГАЗ», Будівництво **автомобільної газозаправної станції** по вул. Івана Мазепи, 55е на земельній ділянці, яка знаходиться в постійному користування КП «Чернігівбудінвест» Чернігівської міської ради;
7. 08.07.2016, ПП «Металобуд-59», Будівництво **складського приміщення** по вул. Івана Мазепи, 5 на земельній ділянці, яка знаходиться в постійному користування КП «Чернігівбудінвест» Чернігівської міської ради;
8. 14.07.2016, ТОВ «Текссил», Будівництво **автомобільної газонаповнювальної компресорної станції** з блоком сервісного обслуговування по просп. Миру (шлях на Гомель) на земельній ділянці, яка знаходиться в постійному користуванні КП «Чернігівбудінвест» Чернігівської міської ради;
9. 22.08.2016, ТОВ «Істрейт», Будівництво **магазину продовольчих та непродовольчих товарів** зі знесенням існуючих будівель на орендованій земельній ділянці по просп. Перемоги, 1.

До переліку не були включені реконструкції будівлі, капітальний ремонт будівлі, переобладнання приміщення та інші роботи які не передбачають окремого будівництва.

Загалом за 3 роки в місті Чернігів було збудовано або в процесі будівництва 40 окремих об’єктів за 2014 рік 15 об’єктів, за 2015 рік 16 об’єктів та за 2016 рік 9 об’єктів, Бачимо, що тенденція не найкраща і в місті будувати не поспішають. За 3 роки було збудовано або в процесі будівництва 2 виробничих приміщень міні пивоварня та цех з металообробки. Порівнявши тенденції заключення договорів видно, що в 2015 році порівняно з 2014 році було заключено на 1 договір більше, а вже порівнявши 2016 рік з 2015 роком ми бачимо тенденції до зменшення майже на 45 %

Перевівши в проценти для кращого сприйняття аналізу, що було збудовано або в процесі будівництва (40 об’єктів) ми бачимо з них:

* 20 % Складські приміщення;
* 12,50 % Котельні;
* 10 % Магазини продовольчих та непродовольчих товарів;
* 10 % Адміністративні будівлі;
* 7,50 % Гараж;
* 7,50 % Господарська будівля;
* 7,50 % Автомийка з магазином;
* 7,50 % Пивні бари;
* 7,50 % Будівлі інфраструктури міста (фізичні особи);
* 5 % АЗС з магазином;
* 5 % Виробничі приміщення.

Більшість з цих об’єктів були ініційовані внутрішніми (місцевими) інвесторами. Що додатково наголошує на необхідності Чернігову виборювати першість серед інвестиційно-привабливих міст.