

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Правительства Севастополя «О внесении изменений в постановление Правительства Севастополя от 02.09.2021 № 413-ПП «Об утверждении Положения об особенностях регулирования отношений в области градостроительной деятельности на территории города федерального значения Севастополя»

1. Цель принятия правового акта, которым должно быть обеспечено правовое регулирование тех или иных общественных, экономических или социальных отношений

Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя подготовлен проект постановления Правительства Севастополя «О внесении изменений в постановление Правительства Севастополя от 02.09.2021 № 413-ПП «Об утверждении Положения об особенностях регулирования отношений в области градостроительной деятельности на территории города федерального значения Севастополя» (далее – проект постановления) в связи со следующим.

Федеральным конституционным законом от 14.07.2022 № 4-ФКЗ «О внесении изменений в статью 12.1 Федерального конституционного закона «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» продлена возможность установления особенностей регулирования отношений в области градостроительной деятельности до 01.01.2025.

В связи с чем проектом постановления предлагается продлить до 01.01.2025 особенности подготовки и утверждения документации по планировке территории; выдачи градостроительных планов земельных участков и разрешений на строительство объектов капитального строительства при отсутствии правил землепользования и застройки города Севастополя, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Пунктами 3.1, 4.1 Положения об особенностях регулирования отношений в области градостроительной деятельности на территории города федерального значения Севастополя (далее – Положение) в действующей редакции установлен пресекательный срок для подачи застройщиками заявления о включении сведений об объекте капитального строительства в реестры строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства.

Так, в целях завершения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит экспертизе, застройщики таких объектов, имеющие действующие документы, предусмотренные пунктом 1.2 Положения, направляют в исполнительный орган государственной власти города Севастополя, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, заявление о включении сведений об объекте капитального строительства в реестры строящихся или реконструируемых

объектов капитального строительства, при строительстве которых осуществляется государственный строительный надзор либо при строительстве которых не осуществляется государственный строительный надзор, в срок до 1 января 2022 г. Застройщики, не подавшие до 01.01.2022 заявление о включении сведений об объекте капитального строительства в реестры строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства, не смогут ввести объект капитального строительства в эксплуатацию в рамках Положения.

В связи со сложной эпидемиологической обстановкой из-за распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) на территории города Севастополя, существующей в тот период времени, некоторые застройщики не успели до 01.01.2022 подать документы для включения в Реестр поднадзорных объектов или в Реестр неподнадзорных объектов необходимых сведений и, соответственно, в настоящее время у них отсутствуют правовые основания для оформления завершения строительства должным образом.

Учитывая вышеизложенное, проектом постановления предлагается продлить срок подачи документов до 01.06.2023.

В соответствии с пунктами 3.2, 4.2 Положения к заявлению о включении сведений об объекте капитального строительства в реестры строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства застройщик обязан приложить в том числе правоустанавливающие документы на земельный участок, оформленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом статья 12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ (ред. от 01.07.2021) «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее – Закон № 6-ФКЗ) устанавливает, что на территории города Севастополя действуют документы, в том числе подтверждающие право собственности, право пользования, выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами города Севастополя, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов города федерального значения Севастополя, если иное не предусмотрено статьей 12.2 Закона № 6-ФКЗ, а также если иное не вытекает из самих документов или существа отношений.

В соответствии с частью 8 статьи 3 Закона № 46-ЗС право аренды земельного участка, право залога земельного участка, право пользования чужим земельным участком (сервитут), возникшие до вступления в силу Закона № 6-ФКЗ, соответствуют праву аренды, праву залога и сервитуту, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

Часть 12 статьи 3 Закона № 46-ЗС позволяет сторонам по договору аренды или залога земельных участков и иных объектов недвижимости, а также сторонам по договору об установлении сервитута, заключившим

такие договоры до вступления в силу Закона № 6-ФКЗ, до 1 января 2023 г. внести изменения в соответствующий договор, если не истек срок действия такого договора, в целях приведения его в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации.

Учитывая вышеизложенное, с целью устранения неоднозначного толкования и исключения излишних административных барьеров проектом постановления предлагается исключить из пунктов 3.2, 4.2 Порядка слова «оформленные в соответствии с законодательством Российской Федерации».

Пунктом 3.1 Положения предусмотрено, что в целях завершения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит экспертизе, застройщики таких объектов направляют в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган заявление о включении сведений об объекте капитального строительства в реестры строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства, при строительстве которых осуществляется государственный строительный надзор.

В соответствии с пунктом 7.2 Положения для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик направляет в уполномоченный орган документ, дающий право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, сведения о котором включены в Реестр поднадзорных объектов или Реестр неподнадзорных объектов.

Вместе с тем, у значительного количества застройщиков до 31.12.2020 уже были получены заключения уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора органа о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации требованиям проектной документации, и строительство капитального объекта было завершено.

Таким образом, у таких застройщиков отпадает необходимость подавать заявление о включении необходимых сведений об объекте в реестры строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства, в связи с чем проектом постановления предлагается внести изменения, которые позволят застройщику, получившему до 31.12.2020 заключение уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора органа, завершить без дополнительных препятствий процедуру ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Также проект постановления предлагается дополнить пунктом 6.13, в соответствии с которым в целях финансирования публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» или фондом субъекта Российской Федерации, созданным в соответствии со статьей 21.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

(далее – Закон № 214-ФЗ), мероприятий по завершению начатого на основании документов, указанных в пункте 1.2 настоящего Положения, строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведения о которых включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии с указанным Федеральным законом, предметом экспертизы проектной документации в части проверки сметной стоимости таких объектов капитального строительства является проектная документация, в отношении которой до 18.03.2014 было получено положительное заключение экспертизы и в которую не были внесены изменения, требующие проведения государственной экспертизы проектной документации на предмет оценки соответствия таких изменений требованиям, предусмотренным пунктом 1 части 5 статьи 49 ГрК РФ.

Необходимость внесения данной нормы обусловлена следующим.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 218-ФЗ) между ППК «Фонд развития территорий» и Унитарной некоммерческой организацией «Фонд города Севастополя по защите прав граждан – участников долевого строительства» (далее - Фонд субъекта) заключены соглашения о финансировании мероприятий по завершению строительства проблемных объектов, внесенных в реестр в соответствии с Законом № 214-ФЗ («Строительство и обслуживание жилого многоквартирного комплекса по пр. Генерала Острякова, 244 в г. Севастополе, 1 очередь строительства, ПК-1, ПК-2, ПК-3», «Строительство многоквартирного жилого дома по ул. Степаняна, 9-А, ПК-1, ПК-2» (застройщик - ЖСК «Остряково») и «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по пр.Победы,29-А в г. Севастополе (1 очередь строительства), (2 очередь строительства)» (застройщик - ЖСК «Жилком»).

В соответствии с заключенными соглашениями фонд субъекта выступает в качестве застройщика и выполняет все функции, возложенные на него как на застройщика.

Согласно пункту 4.5 Соглашений сторонами согласован порядок получения финансовой помощи в целях компенсации расходов застройщика, одним из существенных условий которого является получение положительного заключения государственной экспертизы проектно-сметной документации объекта в объеме, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Строительство вышеуказанных многоквартирных домов начато в 2012-2013 годах на основании выданных официальными органами Украины деклараций о начале выполнения строительных работ, которые являются действующими и бессрочными на основании статьи 12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ.

В отношении проектной документации для строительства вышеуказанных многоквартирных жилых домов, в распоряжении Фонда

субъекта имеются положительные заключения экспертизы проектной документации, выданные в соответствии с действующим на момент выдачи этих заключений законодательством Украины.

С 17.01.2020 проверка достоверности определения сметной стоимости осуществляется в рамках государственной экспертизы проектной документации в случаях, установленных частью 2 статьи 8.3 ГрК РФ, в порядке, установленном Положением об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 (далее – Положение).

Из анализа норм ст. 8.3 ГрК РФ, Положения следует, что проверка достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства в случаях, установленных частью 2 статьи 8.3 ГрК РФ, отдельно от оценки соответствия проектной документации требованиям, указанным в пункте 1 части 5 ст. 49 ГрК РФ, может осуществляться в отношении проектной документации, одновременно отвечающей следующим требованиям:

- проектная документация подготовлена в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведения о которых включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Законом № 214-ФЗ;

- в отношении указанной проектной документации получено положительно заключение государственной экспертизы в части соответствия такой проектной документации требованиям, предусмотренным пунктом 1 част 5 ст. 49 ГрК РФ;

- в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации на соответствие требованиям, указанным в ч. 5 ст. 49 ГрК РФ, не были внесены изменения, требующие проведения экспертизы проектной документации;

- в случае, если после проведения первичной (предыдущей (повторной) государственной экспертизы такой проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в законодательство Российской Федерации не вносились изменения, в соответствии с которым государственная экспертиза должна осуществляться иной организацией по проведению государственной экспертизы;

- в случае, если при проведении первичной (предыдущей (повторной) государственной экспертизы такой проектной документации проводились оценка, предусмотренная подпунктом «а» пункта 27 Положения, или проверка сметной стоимости в соответствии с подпунктом «б» пункта 27 Положения.

Таким образом, в иных случаях такая проектная документация подлежит экспертной оценке в полном объеме в порядке, установленном Положением.

Проект постановления согласован Минстроем России письмом от 06.10.2022 № 51579-СМ/08.

2. Состояние политической, социально-экономической ситуации, послужившей основанием для разработки правового акта (при необходимости)

Проект постановления позволит снизить социальную напряженность в городе Севастополе, связанную с невозможностью завершения строительства объектов капитального строительства, начатого в украинский период.

3. Ожидаемые позитивные изменения, которые последуют после принятия (издания) правового акта

Принятие проекта постановления даст возможность всем застройщикам завершить строительство, реконструкцию и ввести в эксплуатацию объекты капитального строительства, возведение которых начато до 18.03.2014 на основании разрешительных документов, выданных уполномоченными органами Украины на территории города Севастополя, в том числе объекты капитального строительства, возведение которых начато в период с марта 2014 г. по 31.12.2020, а также осуществлять государственный строительный надзор в отношении этих объектов капитального строительства.

4. Структура правового акта с отражением общих сведений о нем, кратким изложением основных положений правового акта

Структура проекта постановления состоит из наименования, преамбулы и 2 пунктов.

Пунктом 1 проекта постановления вносятся изменения в Положение.

Пункт 2 проекта постановления определяет момент его вступления в силу.

5. Механизм обеспечения реализации правового акта с указанием процедуры реализации его положений

Положения проекта постановления будут реализованы планомерной работой Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя в части выдачи разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и разрешений на ввод указанных объектов в эксплуатацию.

6. Финансово-экономическое обоснование правового акта, содержащее обоснование дополнительного бюджетного финансирования, требуемых объемов финансирования, привлечения инвестиционных средств, использования средств резервного фонда Правительства Севастополя, а также сведения о влиянии правового акта на доходы и расходы бюджета города Севастополя

Проект постановления не требует финансово-экономического обоснования, так как не требуется любого вида финансирования.

7. Возможные публичные риски или их отсутствие с указанием возможных финансовых, политических, социальных (для получателей государственных услуг, населения, бизнеса, налогоплательщиков) и других нежелательных последствий или предотвращение последствий

Издание проекта постановления не связано с публичными рисками.

8. Оценка регулирующего воздействия правового акта с указанием, подлежит ли проект правового акта оценке регулирующего воздействия, проводилась ли процедура оценки регулирующего воздействия, ее результаты, учтены ли выводы уполномоченного исполнительного органа государственной власти города Севастополя в сфере оценки регулирующего воздействия разработчиком проекта правового акта

9. Определение необходимости общественного обсуждения и общественных (публичных) слушаний проекта правового акта (в случае обсуждения вопроса с гражданами отразить его итоги и приложить копии подтверждающих документов)

Проект постановления не требует проведения общественного обсуждения и общественных (публичных) слушаний.

10. Указание об опубликовании правового акта и вступлении его в силу, содержащее обоснование о необходимости опубликования правового акта, в случае если его публикация не является обязательной в силу закона, а при необходимости установления специального срока официального опубликования правового акта – обоснование необходимости его установления

В соответствии с Законом города Севастополя от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя» проект постановления будет официально размещен (опубликован) на официальном сайте Правительства Севастополя (<http://sevastopol.gov.ru/>).

Настоящий проект постановления вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

11. Описание и оценка замечаний и предложений по проекту правового акта, полученных в ходе согласования, с указанием, с какими органами государственной власти города Севастополя проект согласован без замечаний и с замечаниями, проводились ли согласительные совещания, остались ли неурегулированные разногласия

Совещаний по проекту постановления не проводилось.

Директор Департамента архитектуры
и градостроительства города Севастополя –
член Правительства Севастополя

М.А. Жукалов