

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона города Севастополя «Об установлении особенностей принятия в эксплуатацию многоквартирных жилых домов, начатых строительством до 18 марта 2014 года»

1. Цель принятия закона

Целью принятия настоящего закона является реализация полномочий, предоставленных городу федерального значения Севастополь Федеральным конституционным законом от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя», в части установления единых условий и оснований принятия решений о выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов, возведение которых начато до 18.03.2014 на основании разрешительных документов, выданных уполномоченными органами Украины на территории города Севастополя, которые подключены к сетям инженерно-технического обеспечения, но при этом не соответствуют требованиям, установленным в декларации о начале выполнения строительных работ либо в разрешительных документах на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства и/или проектной документации, в связи с чем не могут быть введены в эксплуатацию в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

2. Ожидаемые позитивные изменения, которые последуют после принятия проекта закона

Принятие закона позволит защитить права граждан на жилые помещения, которые фактически проживают в таких домах, на основании гражданско-правовых договоров, заключенных с застройщиками до даты вхождения города Севастополя в состав Российской Федерации, не допустит роста протестных настроений граждан-дольщиков, которые проявляются на стадии судебного разбирательства о признании такого дома самовольной постройкой.

В настоящий момент на территории города федерального значения Севастополя расположено не менее 8 многоквартирных жилых домов, которые могут быть введены в эксплуатацию в случае принятия закона. Количество квартир в таких домах составляет не менее 700, приблизительное количество проживающих – 2100 человек.

В случае принятия закона будет пресечена возможность коррупционных проявлений в сфере регулируемых законом отношений на что указано в представлении прокурора г. Севастополя от 01.12.2017.

3. Место проекта закона, которое он займет в общей системе правового регулирования

Закон займет место в комплексе нормативных правовых актов города Севастополя, регулирующих особенности отношений в сфере архитектурной и градостроительной деятельности на территории города Севастополя до 01.01.2019 года.

4. Структура проекта закона, общие сведения, краткое изложение основных положений

Законопроект состоит из пяти статей.

В первой статье указана сфера регулируемых законом отношений. Во второй статье содержатся основные понятия, используемые в целях настоящего закона. Статья третья устанавливает перечень документов необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и основания для отказа принятия такого решения.

В статье четвертой закона, содержатся критерии компенсации потерь, связанных с увеличением нагрузки на объекты социальной и/или коммунальной инфраструктуры города Севастополя при принятии решения о выдаче разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Статья пять определяет сроки вступления в силу данного закона.

5. Финансово-экономическое обоснование проекта закона

Принятие законопроекта не потребует дополнительных расходов из бюджета города Севастополя.

6. Иные сведения, отражающие концепцию закона

В соответствии с частью 1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» до 1 января 2019 года на территории города федерального значения Севастополя особенности регулирования имущественных, градостроительных, земельных и лесных отношений могут быть установлены нормативными правовыми актами города федерального значения Севастополя по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере.

При осуществлении своих функций и полномочий Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя (далее – Департамент) столкнулся с необходимостью принятия нормативного правового акта, регулирующего особенности принятия решения о выдаче разрешений на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию возведение

которых начато до 18.03.2014 на основании разрешительных документов, выданных уполномоченными органами Украины на территории города Севастополя, которые подключены к сетям инженерно-технического обеспечения, но при этом не соответствуют требованиям, установленным в декларации о начале выполнения строительных работ либо в разрешительных документах на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства и/или проектной документации, в связи с чем не могут быть введены в эксплуатацию в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

Необходимость принятия предлагаемого закона обусловлена сложившейся ситуацией в сфере капитального строительства жилой недвижимости на территории города Севастополя в отношении объектов, возведение которых начато до 18.03.2014 года. Значительное количество многоквартирных домов эксплуатируется без принятия решения уполномоченным органом, не соответствуют разрешительным документам на создание таких объектов, в связи с чем имеют признаки самовольного строительства и, по общему правилу, подлежат сносу.

Вместе с тем, осуществление сноса указанных объектов затрагивает интересы множества лиц, вложивших денежные средства в строительство на основании гражданско-правовых договоров, заключенных с застройщиками. Рост протестных настроений граждан-дольщиков проявляется на стадии судебного разбирательства и усиливается с приближением момента сноса объекта.

Как следует из пункта 2 части 1 статьи 20 Устава города Севастополя, Законодательное собрание города Севастополя осуществляет законодательное регулирование по предметам ведения города Севастополя и предметам совместного ведения Российской Федерации и города Севастополя в пределах полномочий города Севастополя.

Исходя из изложенного, вопрос установления особенностей принятия решений о выдаче разрешений на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию возведение которых начато до 18.03.2014 на основании разрешительных документов, выданных уполномоченными органами Украины на территории города Севастополя, которые подключены к сетям инженерно-технического обеспечения, но при этом не соответствуют требованиям, установленным в декларации о начале выполнения строительных работ либо в разрешительных документах на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства и/или проектной документации, в связи с чем не могут быть введены в эксплуатацию в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса РФ, должен быть урегулирован путем принятия закона города Севастополя.

Исполняющий обязанности директора
Департамента архитектуры
и градостроительства города Севастополя



А.П.Моложавенко