

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Государственного Совета Республики Крым
"О внесении изменения в пункт 4 Постановления Государственного Совета
Республики Крым от 16 сентября 2015 года № 746-1/15 "О регулировании
некоторых вопросов градостроительной деятельности на территории
Республики Крым"

Проект Постановления подготовлен в связи с необходимостью внесения изменения в Постановление Государственного Совета Республики Крым от 16 сентября 2015 года № 746-1/15 "О регулировании некоторых вопросов градостроительной деятельности на территории Республики Крым", направленного на установление четких правил поведения в указанной сфере правоотношений.

Так, на сегодняшний день складывается противоречивая практика применения судами положений 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" и Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 "О защите прав потребителей" относительно к договорам паевого (долевого) участия в строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенных до 31 декабря 2016 года с физическими и юридическими лицами.

Указанные договора заключались в соответствии с законодательством, действовавшим в "переходный период" на территории Республики Крым до 21 марта 2014 года, а также до 31 декабря 2016 года с учетом особенностей регулирования имущественных, градостроительных, земельных и иных отношений, установленных согласно ст. 12.1 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя".

Необходимо отметить, что строительство многоквартирных жилых домов в Республике Крым до 1 июня 2016 года фактически не велось. Это было связано с отсутствием необходимого согласования Постановления Государственного Совета Республики Крым от 16 сентября 2015 года № 746-1/15 "О регулировании некоторых вопросов градостроительной деятельности на территории Республики Крым". Так, указанным Постановлением устанавливается, что документы, необходимые для проведения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и обеспечении их инженерными коммуникациями и объектами инженерно-транспортной инфраструктуры (исходные данные, технические условия,

проектная документация, экспертные заключения, документы, удостоверяющие право застройщика или технического заказчика на выполнение строительных работ), предусмотренные нормативными правовыми актами, действовавшими на территории Республики Крым и оформленными до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя", применяются на территории Республики Крым до окончания срока, установленного частью 1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя", наравне с документами, предусмотренными Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Принятие данного Постановления было обусловлено необходимостью использовать полученные до 21 марта 2014 года документы, удостоверяющие право застройщика (заказчика) на выполнение строительных работ, разработанную проектную документацию, экспертные заключения и иные документы, предусмотренные законодательством, действовавшим на территории Республики Крым до 21 марта 2014 года, для завершения начатых строительством объектов, ввода таких объектов в эксплуатацию и их обслуживания.

Необходимо отметить, что большинство из вышеуказанных объектов были начаты строительством согласно нормам и правилам, установленным законодательством, действовавшим на территории Республики Крым до 21 марта 2014 года, и выполнить требования действующего законодательства Российской Федерации применительно к данным объектам технически не представлялось возможным.

Указанные ограничения привели к тому, что сроки завершения строительства, указанные в договорах паевого (долевого) участия в строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, по объективным причинам, были нарушены.

И несмотря на то, что данные договора заключались без учета положений 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", судебные органы в своих решениях используют его нормы, в том числе связанные с ответственностью сторон по таким договорам.

Данным проектом Постановления предлагается пункт 4 Постановления Государственного Совета Республики Крым от 16 сентября 2015 года № 746-1/15 "О регулировании некоторых вопросов градостроительной деятельности на территории Республики Крым" дополнить положениями,

устанавливающими, что к договорам паевого (долевого) участия не применяются положения 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" и Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 "О защите прав потребителей".

Ответственность сторон за нарушение обязательств по указанным договорам наступает в соответствии с положениями таких договоров и Гражданским кодексом Российской Федерации.

Принятие проекта Постановления Государственного Совета Республики Крым позволит создать условия для формирования единообразной практики применения норм, устанавливающих особенности регулирования имущественных и градостроительных отношений.

Депутат Государственного Совета
Республики Крым

С. ТРОФИМОВ