

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

Об особенностях регулирования отдельных отношений в сфере градостроительства

Настоящий Закон в соответствии со статьей 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" устанавливает особенности действия разрешительных документов в сфере градостроительства, а также ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, строительство которых не завершено.

Статья 1. Предмет регулирования

Настоящий Закон регулирует отношения, связанные с действием на территории Республики Крым разрешительных документов в сфере градостроительства, а также вводом в эксплуатацию объектов капитального строительства, строительство которых начато на основании разрешительных документов, полученных до 21 марта 2014 года, и (или) в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами Республики Крым, действовавшими на территории Республики Крым до вступления в силу настоящего Закона.

Статья 2. Основные понятия

В настоящем Законе применяются основные понятия, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативно-правовыми актами, действовавшими на территории Республики Крым до вступления в силу настоящего Закона.

Статья 3. Действие разрешительных документов на выполнение строительных работ

1. Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, архитектурно-планировочные задания, разрешения на выполнение строительных работ (реконструкцию), уведомления о начале выполнения строительных работ, декларации о начале выполнения подготовительных

работ, декларации о начале выполнения строительных работ и иные документы, удостоверяющие право застройщика (заказчика), обеспечивающего строительство, реконструкцию объекта капитального строительства (далее – застройщик (заказчик)), на выполнение строительных работ, выданные в соответствии с нормативными правовыми актами, действовавшими на территории Республики Крым до 21 марта 2014 года, а также градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка и архитектурно-планировочные задания, разрешения на выполнение строительных работ (реконструкцию), уведомления о начале выполнения строительных работ, декларации о начале выполнения подготовительных работ, декларации о начале выполнения строительных работ, выданные до 1 января 2015 года, прекращают свое действие со дня вступления в силу настоящего Закона, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

2. Положения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи, не применяются в случаях:

1) если на момент вступления в силу настоящего Закона застройщиком (заказчиком) начаты строительство, реконструкция объекта капитального строительства и его строительство соответствует виду разрешенного использования земельного участка, а также требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленных для получения разрешения на выполнение строительных работ (реконструкцию), градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка или архитектурно-планировочного задания, уведомления о начале выполнения строительных работ, декларации о начале выполнения подготовительных работ, декларации о начале выполнения строительных работ;

2) если строительство, реконструкция, капитальный ремонт линейного объекта соответствует требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, при условии, что для размещения линейного объекта не требуется образование земельного участка.

3. Подтверждение факта соответствия условиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи, осуществляется исполнительным органом государственной власти Республики Крым, уполномоченным на осуществление регионального государственного строительного надзора (далее – уполномоченный орган в сфере надзора) в порядке, предусмотренном настоящим Законом.

4. В случае если в процессе выполнения строительных работ произошли изменения данных, которые должны быть отражены в разрешении на строительство, форма которого установлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, и такие

изменения не связаны с изменением параметров объекта капитального строительства, застройщик (заказчик) обязан в течение пяти рабочих дней обратиться в уполномоченный орган в сфере надзора с уведомлением об изменении данных об объекте строительства (далее в настоящей статье – уведомление).

Форма уведомления устанавливается Советом министров Республики Крым.

Уведомление составляется в двух экземплярах.

Один экземпляр уведомления с прилагаемыми документами направляется в уполномоченный орган в сфере надзора и является неотъемлемой частью ранее выданного документа, удостоверяющего право застройщика (заказчика) на выполнение строительных работ, второй экземпляр остается у заказчика.

Продолжение выполнения строительных работ без подачи уведомления запрещается.

В иных случаях застройщик (заказчик) обязан обратиться за получением разрешения на строительство в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 4. Порядок подтверждения факта начала строительных работ

1. Для подтверждения факта начала строительных работ, указанных в части 2 статьи 3 настоящего Закона, застройщик (заказчик) обязан в девятистодневный срок со дня вступления в силу настоящего Закона обратиться в уполномоченный орган в сфере надзора с соответствующим заявлением. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) документ, на основании которого начаты строительные работы, и его копия;

2) проект организации работ по строительству объекта капитального строительства и его копия (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства, дачных и садовых домов);

3) акт фиксации состояния объекта капитального строительства с указанием объема и этапов выполненных работ, перечня строительных работ, необходимых для завершения строительства;

4) фотографии строительной площадки, объекта капитального строительства и объемов выполненных работ;

5) общий журнал работ (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства, дачных и садовых домов);

6) градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка и (или) архитектурно-планировочное задание (при наличии) и их копии;

7) документы, подтверждающие право собственности и (или) право пользования земельным участком, и их копии.

Оригиналы документов, указанных в пунктах 1, 2, 5–7 настоящей части,

после рассмотрения подлежат возврату заявителю.

2. Уполномоченный орган в сфере надзора в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления, указанного в части 1 настоящей статьи, проверяет соответствие указанных в нем данных фактическому состоянию объекта капитального строительства.

3. В случае если объект капитального строительства соответствует условиям, установленным частью 2 статьи 3 настоящего Закона, данным, указанным в заявлении и прилагаемых к нему документах, информация о нем вносится в реестр объектов капитального строительства, строительство которых осуществляется на основании документов, полученных до вступления в силу настоящего Закона (далее – реестр).

4. В случае если объект капитального строительства не соответствует условиям, установленным частью 2 статьи 3 настоящего Закона, и (или) данным, указанным в заявлении и прилагаемых к нему документах, заявителю направляется уведомление об отказе во внесении информации в реестр с указанием причин такого отказа.

5. Порядок ведения реестра, требования к акту фиксации состояния объекта капитального строительства, форма заявления о подтверждении факта начала строительных работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства и порядок проведения проверки соответствия указанных в нем данных фактическому состоянию объекта капитального строительства устанавливаются Советом министров Республики Крым.

Статья 5. Порядок ввода объекта в эксплуатацию

1. До 31 декабря 2020 года для ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, строительство (реконструкция) которого начато на основании разрешительных документов, полученных до дня вступления в силу настоящего Закона, застройщик (заказчик) обращается в уполномоченный орган в сфере надзора с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, направление уведомления о соответствии построенных, реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства, дачного и (или) садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности осуществляются в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений, предусмотренных частью 3 настоящей статьи.

3. В случае отсутствия разрешения на строительство представляется документ, на основании которого начаты работы по строительству объекта капитального строительства.

В случае отсутствия градостроительного плана земельного участка представляются градостроительные условия и ограничения застройки

земельного участка и (или) архитектурно-планировочное задание (при наличии).

В случае отсутствия заключения органа государственного строительного надзора (в случае если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, представляется акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, подписанный лицом, осуществляющим строительство (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда – также застройщиком или техническим заказчиком, в случае осуществления строительного контроля на основании договора – также лицом, осуществляющим строительный контроль).

Статья 6. Условия осуществления государственного строительного надзора

1. Если проектом организации работ срок окончания строительства установлен до 31 декабря 2020 года, программа проверок уполномоченным органом в сфере надзора не разрабатывается, а при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства осуществляются внеплановые выездные проверки в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Если проектом организации работ срок окончания строительства установлен после 31 декабря 2020 года, государственный строительный надзор осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Если при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, застройщик (заказчик) обязан выполнить требования статьи 4 настоящего Закона и в течение семи рабочих дней со дня внесения объекта в реестр должен направить в уполномоченный орган в сфере надзора извещение о начале строительства (реконструкции) объекта капитального строительства.

3. В случае отсутствия разрешения на строительство представляется разрешение на выполнение строительных работ (реконструкцию) или уведомление о начале выполнения строительных работ, или декларация

о начале выполнения подготовительных работ, или декларация о начале выполнения строительных работ.

Статья 7. Регулирование отдельных вопросов в сфере долевого участия в строительстве

1. Положения договоров паевого (долевого) участия в строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, предварительных договоров купли-продажи (договоров купли-продажи будущей вещи) объектов капитального строительства, заключенных до 31 декабря 2016 года с физическими и юридическими лицами, в соответствии с которыми паевые (долевые) средства, задаток либо обеспечительный платеж внесены полностью либо частично, являются действующими до ввода объекта в эксплуатацию и оформления прав собственности за физическими и юридическими лицами при условии исполнения обязательств по данным договорам в полном объеме.

2. К договорам, указанным в части 1 настоящей статьи, не применяются положения Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 "О защите прав потребителей" и 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".

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

3. Положения данной статьи не распространяются на объекты капитального строительства по договору паевого (долевого) участия в строительстве, реконструкции, капитальном ремонте с физическими и юридическими лицами, в соответствии с которым паевые (долевые) средства внесены полностью либо частично, строительство которых было начато на территории Республики Крым в соответствии с Федеральным законом 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".

Статья 8. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу через десять дней после его официального опубликования.

Статья 9. Переходные положения

1. Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, архитектурно-планировочные задания, разрешения на выполнение строительных работ (реконструкцию), уведомления о начале выполнения строительных работ, декларации о начале выполнения подготовительных работ, декларации о начале выполнения строительных работ и иные документы, удостоверяющие право застройщика (заказчика) на выполнение строительных работ, выданные в соответствии с нормативными правовыми актами, действовавшими на территории Республики Крым до 21 марта 2014 года, градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка и архитектурно-планировочные задания, разрешения на выполнение строительных работ (реконструкцию), уведомления о начале выполнения строительных работ, декларации о начале выполнения подготовительных работ, декларации о начале выполнения строительных работ, выданные до 1 января 2015 года в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 2 статьи 3 настоящего Закона, а также градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка и архитектурно-планировочные задания, разрешения на выполнение строительных работ (реконструкцию), декларации о начале выполнения подготовительных работ, декларации о начале выполнения строительных работ, выданные в период с 1 января 2015 года до вступления в силу настоящего Закона в отношении объектов индивидуального жилищного строительства, дачных и садовых домов, действуют в течение десяти лет со дня выдачи.

2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, архитектурно-планировочные задания, разрешения на выполнение строительных работ (реконструкцию), уведомления о начале выполнения строительных работ, декларации о начале выполнения подготовительных работ, декларации о начале выполнения строительных работ и иные документы, удостоверяющие право застройщика (заказчика) на выполнение строительных работ, выданные в соответствии с нормативными правовыми актами, действовавшими на территории Республики Крым до 21 марта 2014 года, градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка и архитектурно-планировочные задания, разрешения на выполнение строительных работ (реконструкцию), уведомления о начале выполнения строительных работ, декларации о начале выполнения подготовительных работ, декларации о начале выполнения строительных работ, выданные до 1 января 2015 года в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 2 статьи 3 настоящего Закона, а также градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка и архитектурно-планировочные задания, разрешения на выполнение строительных работ (реконструкцию), декларации о начале выполнения подготовительных работ, декларации о начале выполнения строительных работ, выданные с 1 января 2015 года до вступления в силу настоящего Закона в отношении объектов

капитального строительства, не являющихся объектами индивидуального жилищного строительства, дачными и (или) садовыми домами, действуют на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства.

Глава Республики Крым

С. АКСЁНОВ

г. Симферополь,