ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Республики Крым
«О внесении изменений в Закон Республики Крым «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»

1. Цели и задачи законопроекта

Проект закона Республики Крым «О внесении изменений в Закон Республики Крым «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым» (далее – законопроект) разработан с целью урегулирования отношений, связанных 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.

2. Концепция предлагаемого законопроекта

Федеральным конституционным законом 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» установлен срок действия особенностей в сфере градостроительной деятельности на территории Республики Крым до 31 декабря 2020 года, при этом порядок перехода к требованиям федерального законодательства при получении документов разрешительного характера на выполнение строительных работ и ввод объектов в эксплуатацию не определен.

Особенности в сфере градостроительства определены Законом Республики Крым от 16 января 2015 года № 67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым», а также постановлениями Государственного Совета Республики Крым от 11 апреля 2014 года №2040-6/14 «Порядок выполнения строительных работ» и 2039-6/14 «Порядок принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов» (далее — Порядки).

Данными Порядками утверждена выдача разрешительных документов, при этом осуществление государственного строительного надзора с формированием программ проверок по объектам строительства Порядками не предусмотрено и в настоящее время не осуществляется (надзор осуществляется в форме внеплановых проверок без формирования программ на основании обращений, заявлений, поступивших в Службу государственного строительного надзора Республики Крым).

В связи с этим в Службе государственного строительного надзора Республики Крым отсутствует полная информация о ходе выполнения строительных работ по объектам строительства, по которым согласно

Градостроительному кодексу Российской Федерации предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Законом Республики Крым от 16 января 2015 года № 67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым» установлены общие особенности в сфере градостроительной деятельности, при этом Порядки подлежат отмене, а также необходимо принятие иного нормативного правового акта, который подробно определит порядок ввода в эксплуатацию объектов, начатых строительством, по документам, полученным не в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Рассматриваемый законопроект устанавливает особенности в сфере градостроительных отношений по объектам строительства, на которые получены документы разрешительного характера на выполнение строительных работ не в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, при этом ввод в эксплуатацию по которым будет осуществляться в соответствии с федеральным законодательством.

Законопроектом предусматривается установить порядок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства и условия осуществления государственного строительного надзора.

Так, для приравнивания документов, полученных не в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, к разрешению на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации объекты строительства включаются в реестр строящихся объектов в порядке, установленном Советом министров Республики Крым, в случае если объект капитального строительства соответствует данным, указанным в уведомлении/извещении и прилагаемых к нему документах. Данный реестр подлежит опубликованию на официальном сайте органа, уполномоченного на выдачу разрешения на строительство, в сети «Интернет».

Данный реестр строящихся объектов не является государственной информационной системой и формируется лишь для учета всех объектов, находящихся на момент принятия закона в стадии строительства.

В случае если застройщик не направил уведомление или извещение, в установленном порядке, разрешительные документы по данным объектам прекращают свое действие с 1 декабря 2019 года. Получение разрешительных документов по таким объектам осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Таким образом, законопроектом предусмотрено выявление объектов строительства, разрешительные документы по которым не соответствовали требованиям законодательства на момент получения, а также определение количества объектов в стадии строительства.

Законопроектом предполагается установить требование о предоставлении документов в качестве приложений к уведомлению/извещению застройщика.

Данное требование обусловлено невозможностью получения данных документов путем межведомственного взаимодействия по причине их отсутствия в уполномоченных органах Российской Федерации, а также:

1) отсутствием архива выданных/зарегистрированных документов разрешительного характера, полученных в уполномоченных органах исполнительной власти Украины.

Исходя из этого, участились случаи предоставления застройщиками подложных разрешительных документов. В связи со сложными политическими отношениями Российской Федерации и Украины (держателем реестра данных документов) подтвердить либо опровергнуть факты достоверности данных документов не представляется возможным, в том числе и органам МВД.

Также отсутствие архива не позволяет установить объекты капитального строительства, на которые получены разрешительные документы, и, соответственно, информацию о данных объектах, необходимую при осуществлении государственного строительного надзора;

2) декларативным методом регистрации разрешительных документов.

Выполнение строительных работ на большинстве объектов капитального строительства осуществляется на основании зарегистрированной декларации о начале выполнения строительных работ. При этом установленный порядок регистрации данных документов до 18 марта 2014 года (Постановление Кабинета Министров Украины от 13 апреля 2011 года № 466 «Некоторые вопросы выполнения подготовительных и строительных работ»), а также в 2014 году на территории Республики Крым (Постановление Государственного Совета Республики Крым от 11 апреля 2014 года №2040-6/14 «Порядок выполнения строительных работ») не предполагали приложения документов, послуживших основанием для заполнения данной декларации.

В связи с этим участились случаи выявления недостоверных данных, указанных в декларациях, в том числе с указанием документов (реквизиты документов), которые фактически отсутствуют у заказчика строительства, или не выдавались уполномоченным органом, либо выдавались на иной объект строительства.

Также законопроектом предусмотрена необходимость подачи застройщиками извещения о начале строительства для осуществления государственного строительного надзора по объектам строительства, по которым государственный строительный надзор не осуществлялся.

Порядками регистрации/выдачи разрешительных документов не предусмотрено осуществление государственного строительного надзора и получения заключения о соответствии после окончания строительства. В этой связи заказчиками строительства допускались отклонения от проектной документации в процессе строительства, а также введение в эксплуатацию не оконченных строительством объектов, так как действующие Порядки носят лишь декларативный характер и выезд для осмотра объекта при его вводе в эксплуатацию не предусмотрен.

Бесконтрольная выдача/регистрация разрешительных документов уполномоченными органами Украины до 21 марта 2014 года повлекла на сегодняшний день застройку парковой зоны, мест общего пользования, береговой линии.

К примеру, на территории Республики Крым, непосредственно на пляже, расположен объект капитального строительства - климатопавильон для предоставления гостиничных услуг, заказчиком которого является ООО «Акватехноспорт».

Инспекцией государственного архитектурно-строительного контроля в Автономной Республике Крым зарегистрирована декларация о начале выполнения строительных работ, а впоследствии и о готовности объекта к эксплуатации, согласно которой принятый в эксплуатацию объект имеет общую площадь - 2907,7 кв. м, этажность - 5 этажей.

При проведении в 2017 году плановых (рейдовых) осмотров земельных участков установлено расположение на земельном участке семиэтажного объекта капитального строительства с эксплуатируемой кровлей, что не соответствует сведениям пункта 14 декларации о готовности объекта к эксплуатации.

При этом в законодательстве Украине и федеральном законодательстве отсутствуют нормы, допускающие размещение непосредственно на пляже, в прибрежной защитной полосе климатопавильона в виде объекта, имеющего капитальный характер, а также предназначенного для оказания гостиничных услуг.

Учитывая данные негативные факторы, за период с 2016 по 2019 год Службой государственного строительного надзора Республики Крым было прекращено действие на территории Республики Крым 85 документов разрешительного характера, выданных/зарегистрированных уполномоченными органами Украины в связи с выявленными нарушениями, при том, что полный перечень объектов строительства Службе государственного строительного надзора Республики Крым не известен.

Таким образом, принятие законопроекта позволит проверить соответствие и наличие разрешительных документов у застройщиков, а также осуществлять государственный строительный надзор в случаях, предусмотренных законодательством по объектам строительства.

3. Обоснование необходимости принятия законопроекта

Принятие законопроекта обусловлено необходимостью урегулирования отношений, связанных 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.

4. Прогноз последствий принятия законопроекта

Принятие законопроекта позволит создать условия для завершения строительства начатых строительством объектов, их ввода в эксплуатацию, осуществления в отношении указанных объектов государственного

строительного надзора и позволит завершить интеграцию законодательства Республики Крым в сфере градостроительства по вопросу выдачи разрешительных документов в правовое поле Российской Федерации.

Глава Республики Крым С. АКСЁНОВ