

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Республики Крым «О поддержке пострадавших граждан-участников строительства объектов капитального строительства на территории Республики Крым, предназначенных для проживания»

1. Цели и задачи проекта

Проект закона Республики Крым «О поддержке пострадавших граждан-участников строительства объектов капитального строительства на территории Республики Крым, предназначенных для проживания» (далее – законопроект) разработан с целью восстановления прав граждан-участников строительства, чьи денежные средства были привлечены для строительства объектов капитального строительства на территории Республики Крым в нарушение требований федерального законодательства, в том числе Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 – объекты, пострадавшие участники строительства соответственно).

Подцелью законопроекта является реализация в его нормах превентивной функции, направленной на предостережение возникновения в будущем аналогичных проблемных правоотношений (возведение проблемных объектов и привлечение средств граждан для их строительства в нарушение действующего законодательства о долевом участии граждан в строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов капитального строительства).

Задачей законопроекта является урегулирование сложившихся правоотношений между пострадавшими участниками строительства и проблемными застройщиками, с учетом того, что рассматриваемые законопроектом проблемные правоотношения возникли как до включения в состав Российской Федерации Республики Крым (до 21 марта 2014 года), так и в ходе интенсивной части переходного периода интеграции Республики Крым в правовое поле России (2014 – 2016 г.г.).

2. Концепция предлагаемого законопроекта

Основной концепцией законопроекта является установление возможности оказания меры поддержки путем выплаты денежной компенсации, направленной на восстановление прав пострадавших участников строительства, нарушенных действиями/бездействиями застройщиков объектов.

3. Обоснование необходимости принятия законопроекта

Следует отметить, что ранее рассматриваемые законопроектом проблемные правоотношения не регулировались нормативными правовыми актами Республики Крым, так как указанные правоотношения возникли ввиду привлечения средств

граждан застройщиками объектов в нарушение требований законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем, нарушенные права граждан, чьи средства были привлечены таким способом, должны подлежать восстановлению, в связи с чем и возникла необходимость в разработке специального законодательного акта Республики Крым.

Право на жилище предусмотрено нормой прямого действия, закрепленной в основном законе Российской Федерации.

Так, согласно ст. 40 Конституции России каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Принятие законопроекта обусловлено необходимостью восстановления нарушенных прав в отношении приобретаемого и не возведенного жилища и защиты интересов пострадавших участников строительства.

Для статистического примера следует обратить внимание на то, что в настоящее время таких объектов в Республике Крым выявлено в количестве 23 домов и это только на территории муниципального образования Ялтинский городской округ.

Индивидуально такие объекты представляют собой как строительные площадки с нулевым процентом готовности (проведены земляные работы и возведено ограждение), так и не введенные в эксплуатацию здания с высокой степенью готовности с проживающими в них пострадавшими участниками строительства.

Возведение объектов дифференцированно происходило с нарушением целевого назначения земельного участка, в отсутствие разрешительной документации, без проектной документации и ее негосударственной экспертизы, в отсутствие либо с отклонением от исходных данных на проектирование.

подавляющее большинство объектов расположено в функциональных зонах, предназначенных для строительства многоквартирных домов (среднеэтажной, малоэтажной застройки) в соответствии с новой градостроительной документацией (2019-2020 г.г.), при этом земельные участки под объектами находятся на праве собственности (пользования) у иных физических лиц, аффилированных с застройщиками объектов и зачастую изначально выделялись под строительство индивидуального жилого дома с общей площадью участка в среднем 5-20 соток.

Возведение таких объектов осуществлялось с нарушением требований земельного/градостроительного законодательства (признаки самовольных построек в силу ст. 222 ГК РФ), но в настоящее время строительные работы на таких объектах долгое время не ведутся, а сроки их сдачи в эксплуатацию по договорам с пострадавшими участниками строительства нарушены застройщиками объектов.

Законопроект предусматривает отнесение объекта к проблемному в том числе при условии неисполнения застройщиком своих обязательств в сроки, установленные договорами.

Общественный резонанс от вышеизложенной проблемы, а также приоритетность регламентированной законопроектом сферы отношений взаимно указывают на необходимость и обоснованность принятия настоящего законопроекта.

4. Прогноз последствий принятия законопроекта

Принятие законопроекта позволит восстановить нарушенные права пострадавших участников строительства на территории Республики Крым путем выплаты денежной компенсации, и как следствие, снизить социальные волнения, а также недовольство в обществе, вызванные сложившейся ситуацией.

Глава Республики Крым

С. АКСЁНОВ