



## ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О некоторых вопросах по исполнению обязательств участников свободной экономической зоны на территории города федерального значения Севастополя, намеревающихся реализовывать инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства, и передаче отдельных объектов жилищного фонда в собственность города Севастополя

В соответствии с Федеральным законом от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя», от 30.12.2022 № 737-ЗС «О Правительстве Севастополя» Правительство Севастополя постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Критерии, порядок и требования по передаче жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в собственность города Севастополя участниками свободной экономической зоны, намеревающимися реализовывать инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора города Севастополя, осуществляющего координацию и контроль деятельности Департамента экономического развития города Севастополя.

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

12.09.2024  
№ 429-ПП

УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением  
Правительства Севастополя  
от 12.09.2024 № 429-ПП

Критерии, порядок и требования  
по передаче жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах  
в собственность города Севастополя участниками свободной экономической  
зоны, намеревающимися реализовывать инвестиционные проекты в сфере  
жилищного строительства

1. Критерии передачи жилых помещений (квартир) в многоквартирных  
домах в собственность города Севастополя участниками свободной  
экономической зоны (далее – Критерии)

1.1. Для участников свободной экономической зоны на территории города федерального значения Севастополя, намеревающихся реализовывать инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства (далее – участники СЭЗ, СЭЗ соответственно), обязательство по безвозмездной передаче устанавливается в размере не менее 7% от количества жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в собственность города Севастополя при условии, что суммарная площадь указанных жилых помещений (квартир) составляет не менее 7% от общей площади жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах, построенных в ходе реализации такого инвестиционного проекта.

1.2. Объем обязательств по безвозмездной передаче жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в собственность города Севастополя для участников СЭЗ, имеющих один из документов, указанных в абзацах третьем и четвертом настоящего пункта, устанавливается как разница между рыночной стоимостью жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в количестве, установленном пунктом 1.1 Критериев, и понесенными участниками СЭЗ затратами на исполнение обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства, права которых были нарушены, но не менее одной квартиры.

Обязательства по безвозмездной передаче жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в собственность города Севастополя, указанные в абзаце первом настоящего пункта, устанавливаются для участников СЭЗ при условии наличия у них одного из следующих документов:

- определение (решение) арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении стать приобретателем имущества застройщика и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства,

требования которых включены в реестр требований участников строительства (далее – определение арбитражного суда), вынесенное в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в отношении проблемного объекта, сведения о котором включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- заключенное соглашение между участником СЭЗ и конкурсным управляющим проблемного объекта по форме, утвержденной комитетом кредиторов банкрота, с целью исполнения пункта 3 статьи 201.11 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», подтверждающее принятие на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта капитального строительства (многоквартирного дома), для строительства которого привлечены денежные средства граждан – участников долевого строительства и права которых нарушены, сведения о котором включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Соглашение).

Оценка рыночной стоимости подлежащих передаче в собственность города Севастополя жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах проводится организациями, имеющими право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» за счет участников СЭЗ.

Объемы затрат, понесенных участниками СЭЗ на исполнение принятых на себя обязательств по завершению строительства проблемного объекта капитального строительства (многоквартирного дома), для строительства которого привлечены денежные средства граждан – участников долевого строительства и права которых нарушены, сведения о котором включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», определяются сводным сметным расчетом, который получил положительное заключение государственной экспертизы, а также включают в себя текущие затраты в деле о банкротстве, указанные в Соглашении на момент его заключения или определении арбитражного суда на момент его вынесения. Указанные затраты подлежат учету за вычетом доходов от продажи жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах, не обремененных обязательствами перед третьими лицами, или рыночной

стоимости указанных жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в случае если эти жилые помещения (квартиры) в многоквартирных домах не реализованы.

Рыночная стоимость жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах, подлежащих передаче в собственность города Севастополя в соответствии с абзацем первым настоящего пункта, не может быть меньше разницы между рыночной стоимостью жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в количестве, установленном пунктом 1.1 Критериев, и понесенными участниками СЭЗ затратами на исполнение обязательств по Соглашению или определению арбитражного суда.

В случае полного или частичного неисполнения участником СЭЗ принятых на себя обязательств по Соглашению или определению арбитражного суда объем обязательств по безвозмездной передаче жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в собственность города Севастополя устанавливается согласно пункту 1.1 Критериев.

Договор об условиях деятельности в СЭЗ подлежит подписанию после заключения потенциальным участником СЭЗ Соглашения или после вынесения определения арбитражным судом.

## 2. Порядок передачи жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в собственность города Севастополя

2.1. Участники СЭЗ, намеревающиеся реализовывать инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства, обязаны предоставить в адрес Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, Департамента капитального строительства города Севастополя, Департамента экономического развития города Севастополя перечень жилых помещений (квартир) с указанием их характеристик, подлежащих передаче в собственность города Севастополя и расположенных в многоквартирном доме, построенном на земельном участке, предоставленном участнику СЭЗ в аренду без проведения торгов под реализацию проекта в сфере жилищного строительства в рамках договора об условиях деятельности в СЭЗ.

Обязательство по передаче участником СЭЗ жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах устанавливается в договоре аренды земельного участка, передаваемого участнику СЭЗ, без проведения торгов.

В случае если договором аренды данное обязательство не установлено, участник СЭЗ обязан заключить договор (соглашение) с Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя о безвозмездной передаче жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах не позднее двух месяцев со дня получения разрешения на строительство таких домов либо в течение указанного срока заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, переданного без проведения торгов, на котором осуществляется строительство.

2.2. Перечень предлагаемых к передаче в собственность города Севастополя жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах, их площадь и количество комнат, согласно проектной документации, подлежат обязательному согласованию с Департаментом капитального строительства города Севастополя.

2.3. В случае если при определении количества жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах получается дробное число, то количество передаваемых в собственность города Севастополя жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах подлежит округлению в большую сторону.

2.4. Оценка исполнения обязательств по передаче жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в собственность города Севастополя осуществляется согласно распоряжению Губернатора города Севастополя от 20.05.2022 № 170-РГ «О создании Межведомственной комиссии по оценке исполнения обязательств по соглашениям, предусматривающим передачу жилых и нежилых помещений в собственность города Севастополя».

2.5. Передача жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в собственность города Севастополя осуществляется не позднее четырех месяцев после ввода многоквартирных домов в эксплуатацию.

Для передачи жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в собственность города Севастополя участники СЭЗ, намеревающиеся реализовывать инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства, после ввода дома в эксплуатацию в течение срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта, предварительно осуществляют:

- подготовку и направление в Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя подписанного акта приема-передачи жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах с указанием кадастровых номеров, площади и адреса передаваемых жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах;

- снятие залога и иных обременений с указанных жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в случае наличия данных ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости.

### 3. Требования к передаваемым жилым помещениям (квартирам) в многоквартирных домах в собственность города Севастополя

3.1. Площадь передаваемых в собственность города Севастополя жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах, их доли и расположение на этажах по результатам реализации всех этапов (очередей строительства) должны соответствовать следующим требованиям:

- площадь 90% квартир должна составлять не менее 33 кв. м и не более 42 кв. м, при этом квартиры не должны располагаться на первых и последних этажах многоквартирного дома;

- площадь 5% квартир, но не менее одной квартиры, должна составлять не менее 33 кв. м и не более 72 кв. м, при этом квартиры(а) должны(а) быть на первом этаже и отвечать требованиям доступности для маломобильных групп населения (с учетом требований, предъявляемых к зонам досягаемости окружающего пространства для инвалидов, использующих для передвижения кресло-коляску);

- площадь 5% квартир, но не менее одной квартиры, должна составлять не менее 33 кв. м и не более 72 кв. м, при этом квартиры(а) должны(а) отвечать требованиям доступности для маломобильных групп населения (с учетом требований, предъявляемых к зонам досягаемости окружающего пространства для инвалидов).

Указанные требования должны учитываться при проектировании многоквартирных домов.

3.2. Требования к внутренней отделке жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах, передаваемых в собственность города Севастополя в многоквартирных домах, устанавливаются согласно постановлению Правительства Севастополя от 22.08.2022 № 372-ПП «Об утверждении Требований к внутренней отделке доступного жилья» в редакции, действующей на дату заключения договора об условиях деятельности в СЭЗ на территории города федерального значения Севастополя.

#### 4. Иные положения

4.1. Указанные в пунктах 1.1–3.2 требования и обязательства подлежат включению в договоры об условиях деятельности в СЭЗ на территории города федерального значения Севастополя, заключаемые с участниками СЭЗ, намеревающимися реализовывать инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства.

4.2. За нарушение срока передачи жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в собственность города Севастополя, установленного пунктом 2.5 Критериев, участник СЭЗ несет ответственность в виде неустойки в размере 1/300 актуальной ключевой ставки Банка России от общей рыночной стоимости имущества, подлежащего передаче в собственность города Севастополя, за каждый день просрочки обязательств.

4.3. Неустойка, начисленная в соответствии с пунктом 4.2 Критериев, может быть компенсирована участником СЭЗ в виде дополнительных жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в эквиваленте исходя из показателей средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения для города Севастополя на соответствующий квартал года, в котором начисляется неустойка, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

---