



МІНІСТЕРСТВО
БУДІВНИЦТВА
ТА АРХІТЕКТУРИ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ

МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
И АРХИТЕКТУРЫ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

КЪЫРЫМ
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ
КЪУРУДЖЫЛЫКЪ ВЕ
МИМАРЛЫКЪ НАЗИРЛИГИ

П Р И К А З

от 29 июня 2022 № 238

О внесении изменений в приказ
Министерства строительства и архитектуры
Республики Крым от 5 августа 2020 года № 265
«Об утверждении Методики определения обязательств
инвестора в рамках реализации инвестиционных
проектов в сфере жилищного строительства»

В соответствии с пунктом 2 Методики расчета обязательств инвестора в рамках соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 7 октября № 368 «О некоторых вопросах реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым», положением о Министерстве строительства и архитектуры Республики Крым, утвержденным постановлением Совета министров Республики Крым от 27 июня 2014 года,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести изменения в приказ Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 5 августа 2020 года № 265 «Об утверждении Методики определения обязательств инвестора в рамках реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства» следующие изменения:

1.1. приложение к приказу изложить в новой редакции (прилагается).

1.2. пункт 2 изложить в следующей редакции:

«Начальнику управления градостроительства и архитектуры Министерства строительства и архитектуры Республики Крым (Осокину И.Е.) обеспечить рассмотрение проектов инвестиционных соглашений, поступающих в рамках межведомственного взаимодействия, и подготовку заключений по итогам рассмотрения материалов инвестиционного проекта в соответствии с приложением

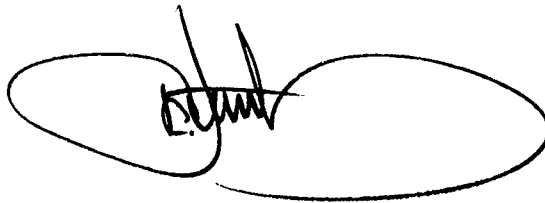
к настоящему приказу в порядке, предусмотренном постановлением Совета министров Республики Крым от 7 октября 2014 года № 368 «О некоторых вопросах реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым».

2. Начальнику управления делопроизводства, контроля и административно-хозяйственной деятельности Министерства строительства и архитектуры Республики Крым (Олаг Л.Н.) обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте Министерства строительства и архитектуры Республики Крым.

3. Установить, что действие настоящего приказа не распространяется на правоотношения, возникшие в рамках заключенных Соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым, до его принятия.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра строительства и архитектуры Республики Крым В.В. Химича.

Министр

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K.G. Petrosyan', is written over a large, hand-drawn oval shape.

К.Г. Петросян

**Методика
определения обязательств инвестора
в рамках реализации инвестиционных проектов
в сфере жилищного строительства**

1. В случае реализации инвестиционного проекта на запрашиваемом инвестором земельном участке, находящемся в государственной собственности Республики Крым или муниципальной собственности муниципальных образований в Республике Крым, объем обязательств инвестора определяется согласно приложению № 1 к Методике определения обязательств инвестора в рамках реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства (далее - Методика).

2. В случае, если в ходе реализации инвестиционного проекта в границах земельного участка (земельных участков, объединенных проектом планировки территории), на котором проектом планировки территории предусмотрено строительство объектов социальной, транспортной, инженерной, коммунальной и иных инфраструктур (далее – объекты инфраструктуры) за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, то объем обязательств инвестора определяется согласно приложению № 2 к настоящей Методике.

3. В случае реализации инвестиционного проекта в границах земельного участка (земельных участков, объединенных проектом планировки территории), который обеспечен полностью или частично объектами инфраструктуры, объем обязательств инвестора определяется согласно приложению № 3 к настоящей Методике.

4. В случаях, предусмотренных пунктами 2, 3 настоящей Методики, инвестор передает в собственность Республики Крым, либо в собственность муниципального образования, на территории которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, не менее 10% малогабаритных квартир от общей площади жилых помещений, подлежащих передаче для граждан, являющихся участниками государственных жилищных программ, реализуемых на территории Республики Крым, по стоимости, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для Республики Крым.

Площадь малогабаритных квартир, передаваемых в собственность Республики Крым, либо в собственность муниципального образования с целью реализации государственных программ, должна составлять не менее 33 кв.м и не более 72 кв.м, за исключением случаев, если иное не предусмотрено индивидуальной квартирографией, согласованной уполномоченным органом и/или если иная квартирография предусмотрена соответствующей государственной или муниципальной программой.

В случае, если площадь малогабаритных квартир, передаваемых в собственность Республики Крым, либо в собственность муниципального образования с целью реализации государственных программ составляет менее 33 кв.м., инвестор направляет эквивалентную сумму на развитие соответствующего муниципального образования. При этом стоимость 1 квадратного метра общей площади жилого помещения определяется по стоимости, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для Республики Крым на дату выполнения обязательств по соглашению.

Объем социальных обязательств инвестора определяется исходя из типологической характеристики городских округов, городских и сельских поселений Республики Крым, в границах которых расположен запрашиваемый инвестором земельный участок (земельные участки, объединенные проектом планировки территории), согласно приложению № 4 к настоящей Методике.

5. Состояние квартир, подлежащих передаче, должно быть пригодно для проживания и соответствовать ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, СанПиН 2.1.3684-21 и требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

Стоимость подлежащих передаче квартир, рассчитывается по стоимости 1 (одного) кв. м. общей площади жилого помещения, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для Республики Крым для обеспечения жилищным фондом категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий на дату выполнения обязательств по соглашению.

6. Объекты инфраструктуры, возводимые на запрашиваемом инвестором земельном участке (земельных участках), и подлежащие передаче в собственность Республики Крым, либо в собственность муниципального образования, на территории которого осуществляется реализация проекта, должны соответствовать проектной документации, установленным требованиям технических регламентов, строительным нормам и правилам, а также требованиям энергетической эффективности и оснащенности объекта капитального строительства и действующим документам стандартизации.

7. В случае, если объем произведенных инвестором капитальных вложений в объекты инфраструктуры составляет менее ___% социальных обязательств инвестора, определенных согласно приложению № 4, то инвестор передает в собственность Республики Крым, либо в собственность муниципального образования, на территории которого осуществляется реализация проекта, ___% площадей квартир, которые равны разнице между ___% социальных обязательств инвестора, определенных согласно приложению № 4, и объемом произведенных инвестором капитальных вложений в объекты инфраструктуры, оценка стоимости которых определена в порядке, предусмотренном статьей 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае если инвестор осуществляет за счет собственных средств обеспечение земельного участка объектами инфраструктуры, с целью дальнейшего расчета разницы между обязательствами в виде обеспечения инфраструктуры и обязательств по

передаче ___% площадей квартир, инвестору необходимо пройти соответствующую государственную экспертизу в Государственном автономном учреждении Республики Крым «Государственная строительная экспертиза».

ОБЪЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Инвестор обязуется:

1. подготовить документацию по планировке территории (при ее отсутствии), включая проект планировки территории и проект межевания территории, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым;
2. при подготовке документации по планировке территории обеспечить нормируемую потребность территории объектами инфраструктуры;
3. при подготовке документации по планировке территории обеспечить установление зон планируемого размещения объектов инфраструктуры, формирование земельных участков, необходимых для размещения указанных объектов, в случае если зоны планируемого размещения таких объектов устанавливаются в границах земельных участков, предоставленных для реализации инвестиционного проекта, и в последующем по первому требованию передать в собственность Республики Крым, либо в собственность муниципального образования, на территории которого осуществляется реализация проекта, земельные участки, а также объекты капитального строительства (объекты инфраструктуры) размещенные на них;
4. за счет собственных или за счет привлеченных средств обеспечить потребность объекта, возводимого на таком земельном участке (земельных участках, объединенных проектом планировки территории), в объектах инфраструктуры в соответствии с разработанной и утвержденной документацией по планировке территории.

ОБЪЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Инвестор обязуется:

1. подготовить документацию по планировке территории (при ее отсутствии), включая проект планировки территории и проект межевания территории, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым;

2. при подготовке документации по планировке территории обеспечить нормируемую потребность территории объектами инфраструктуры;

3. при подготовке документации по планировке территории обеспечить установление зон планируемого размещения объектов инфраструктуры, формирование земельных участков, необходимых для размещения указанных объектов, в случае если зоны планируемого размещения таких объектов устанавливаются в границах земельных участков, предоставленных для реализации инвестиционного проекта, и в последующем по первому требованию передать в собственность Республики Крым, либо в собственность муниципального образования, на территории которого осуществляется реализация проекта, земельные участки, а также объекты капитального строительства (объекты инфраструктуры) размещенные на них;

4. за счет собственных или за счет привлеченных средств обеспечить потребность объекта, возводимого на таком земельном участке (земельных участках, объединенных проектом планировки территории), в объектах инфраструктуры в соответствии с разработанной и утвержденной документацией по планировке территории.

При этом если в ходе реализации инвестиционного проекта расходы на строительство объектов инфраструктуры включены в государственные и/или региональные программы за счёт бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на территории муниципального образования, в пределах которого реализуется инвестиционный проект, то Министерство экономического развития Республики Крым, как отраслевой уполномоченный исполнительный орган государственной власти Республики Крым и/или орган местного самоуправления Республики Крым уведомляет инвестора о необходимости передачи в собственность Республики Крым, либо в собственность муниципального образования, на территории которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, площади квартир для обеспечения жилищным фондом категории граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Крым, эквивалентной стоимости строительства объектов инфраструктуры за счёт бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, за вычетом произведенных инвестором капитальных вложений в объекты инфраструктуры.

Площадь, передаваемых в собственность Республики Крым, либо в собственность муниципального образования с целью реализации государственных

программ, квартир не должна превышать ___% площадей квартир, установленных согласно приложению № 4.¹

Оценка стоимости произведенных капитальных вложений инвестора в объекты инфраструктуры осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации

При обеспечении земельного участка объектами инфраструктуры, с целью дальнейшего расчета разницы между обязательствами в виде обеспечения инфраструктуры и обязательств по передаче ___% площадей квартир, инвестору необходимо пройти соответствующую государственную экспертизу в Государственном автономном учреждении Республики Крым «Государственная строительная экспертиза».

¹ Количество передаваемых инвестором квартир должно составлять не менее 10% малогабаритных квартир от общей площади жилых помещений, подлежащих передаче для граждан, являющихся участниками государственных жилищных программ, реализуемых на территории Республики Крым, по стоимости, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для Республики Крым.

ОБЪЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**Инвестор обязуется:**

1. подготовить документацию по планировке территории (при ее отсутствии), включая проект планировки территории и проект межевания территории, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым;

2. при подготовке документации по планировке территории обеспечить нормируемую потребность территории объектами инфраструктуры;

3. при подготовке документации по планировке территории обеспечить установление зон планируемого размещения объектов инфраструктуры, формирование земельных участков, необходимых для размещения указанных объектов, в случае если зоны планируемого размещения таких объектов устанавливаются в границах территории (земельных участков), предоставленной для реализации инвестиционного проекта.

Если в ходе реализации инвестиционного проекта возникает потребность в размещении объекта инфраструктуры, не учтенного при подготовке документации по планировке территории, инвестор обязан обеспечить внесение изменений в документацию по планировке территории, формирование земельного участка, необходимого для размещения такого объекта (при необходимости), обеспечить за счет собственных или за счет привлеченных средств потребность объекта, возводимого на таком земельном участке, в объектах инфраструктуры в соответствии с разработанной и утвержденной документацией по планировке территории, и в последующем по первому требованию передать в собственность Республики Крым, либо в собственность муниципального образования, на территории которого осуществляется реализация проекта, земельные участки, а также объекты капитального строительства (объекты инфраструктуры) размещенные на них.

Площадь, передаваемых в собственность Республики Крым, либо в собственность муниципального образования с целью реализации государственных программ, площадей квартир не должна превышать ___% площадей квартир, установленных согласно приложению № 4, за вычетом произведенных инвестором капитальных вложений в объекты инфраструктуры².

Оценка стоимости произведенных капитальных вложений инвестора в объекты инфраструктуры осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации

При обеспечении земельного участка объектами инфраструктуры, с целью дальнейшего расчета разницы между обязательствами в виде обеспечения инфраструктуры и обязательств по передаче ___% площадей квартир, инвестору

² Количество передаваемых инвестором квартир должно составлять не менее 10% малогабаритных квартир от общей площади жилых помещений, подлежащих передаче для граждан, являющихся участниками государственных жилищных программ, реализуемых на территории Республики Крым, по стоимости, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для Республики Крым.

необходимо пройти соответствующую государственную экспертизу в Государственном автономном учреждении Республики Крым «Государственная строительная экспертиза».

4. объем социальных обязательств инвестора определяется исходя из типологической характеристики городских округов, городских и сельских поселений Республики Крым, в границах которых расположен запрашиваемый инвестором земельный участок согласно приложению № 4.

Для определения объема социальных обязательств установлены следующие зоны:

Зона А

Зона Б

Зона В

5. инвестор передает в собственность Республики Крым, либо в собственность муниципального образования, на территории которого осуществляется реализация проекта, _% (определяется согласно приложению 4 к настоящей Методике) от общей площади жилых помещений, которые будут созданы на предоставленной территории в рамках реализации инвестиционного соглашения, для обеспечения жилищным фондом категории граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

Типологическая характеристика городских округов, городских и сельских поселений Республики Крым

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Размещение в системе расселения
Городские округа		
1	Алушта	А
2	Армянск	В
3	Джанкой	В
4	Евпатория	Б
5	Керчь	В
6	Красноперекопск	В
7	Саки	В
8	Симферополь	В
9	Судак	Б
10	Ялта	А
11	Феодосия	Б
Муниципальные районы		
12	Бахчисарайский	В
13	Белогорский	В
14	Джанкойский	В
15	Кировский	В
16	Красногвардейский	В
17	Красноперекопский	В
18	Ленинский	В
19	Нижнегорский	В
20	Первомайский	В
21	Раздольненский	В
22	Сакский	В
23	Симферопольский	В
24	Советский	В
25	Черноморский	В

Размещение в системе расселения	Доля передаваемых в собственность Республики Крым, либо в собственность муниципального образования, на территории которого осуществляется реализация проекта, площадей квартир.
Зона А	12%
Зона Б	11%
Зона В	10%