ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ОБОРОНЫ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении Положения о государственном регулировании в сфере объектов незавершенного строительства

Руководствуясь Положением о Государственном комитете обороны, утвержденным Указом Главы Донецкой Народной Республики от 03 апреля 2022 года № 121 «О Государственном комитете обороны Донецкой Народной Республики»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о государственном регулировании в сфере объектов незавершенного строительства (прилагается).
2. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики в течение 2 дней со дня вступления в силу настоящего Постановления обеспечить утверждение порядка ведения реестра объектов незавершенного строительства, а также формы заявления застройщика объекта незавершенного строительства.
3. Местным администрациям Донецкой Народной Республики в течение 10 дней со дня вступления в силу настоящего Постановления обеспечить утверждение порядка присвоения объекту незавершенного строительства адреса в случае его отсутствия.
4. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель
Государственного комитета обороны
Донецкой Народной Республики –
Глава
Донецкой Народной Республики Д.В. Пушилин

г. Донецк

«21» апреля 2022 года

№ 27

УТВЕРЖДЕНО

Постановлением Государственного комитета обороны

Донецкой Народной Республики

от «21» апреля 2022 г. № 27

ПОЛОЖЕНИЕ

о государственном регулировании в сфере объектов незавершенного строительства

Раздел I

1. В настоящем Положении основные понятия используются в следующих значениях:

1) застройщик объекта – юридическое лицо или физическое лицо – предприниматель, в собственности или в пользовании которых на территории бывшей Донецкой области Украины по состоянию на 14 мая 2014 года находился земельный участок, на котором на законном основании осуществлялось строительство объекта незавершенного строительства;

2) объекты незавершенного строительства (далее – объекты) – здания, строения, сооружения и иные объекты недвижимости, строительство которых продолжается либо приостановлено или законсервировано, а также завершенные строительством объекты недвижимости, не введенные в эксплуатацию в установленном законодательством порядке;

3) реестр объектов незавершенного строительства – информационная база данных, содержащая сведения об объектах, их застройщиках, о третьих лицах, заявивших права на объекты, и иные сведения о состоянии объектов и об их правовом статусе, а также о принимаемых в их отношении мероприятиях;

4) строительная документация – текстовая и графическая инженерно-техническая документация, описывающая объект и связанные с ним процессы и операции, разработанная в целях строительства, реконструкции и подтверждающая выполнение строительных работ;

5) уполномоченный орган – республиканский орган исполнительный власти, реализующий государственную политику в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Раздел II

2. Государственная политика в сфере объектов незавершенного строительства направлена на обеспечение:

1) рационального использования объектов;

2) безопасности граждан, в том числе путем предотвращения обрушения объектов вследствие уклонения собственников (застройщиков) объектов от их содержания;

3) выявления объектов, по которым строительство не может быть завершено, в целях их своевременного демонтажа;

4) введения в эксплуатацию объектов, строительство которых завершено.

Раздел III

3. Объекты, к которым применяется настоящее Положение, определяются распоряжением Государственного комитета обороны Донецкой Народной Республики (далее – ГКО ДНР), которое вступает в силу со дня его официального опубликования, и должны соответствовать следующим критериям:

1) строительство объекта начато до 14 мая 2014 года на специально отведенных земельных участках в соответствии с разрешениями на строительство;

2) на день вступления в силу настоящего Положения не проведена (не завершена) процедура приема объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

4. Действие настоящего Положения не распространяется на:

1) индивидуальные (усадебные) жилые дома, садовые, дачные дома, хозяйственные (приусадебные) строения и сооружения, пристройки к ним;

2) объекты, которые на день вступления в силу настоящего Положения находились в собственности Донецкой Народной Республики или муниципальной собственности либо на балансе государственных или муниципальных организаций;

3) объекты, в отношении которых введена временная государственная администрация, за исключением случаев, предусмотренных постановлениями ГКО ДНР.

Раздел IV

5. Застройщики объектов, указанных в распоряжении ГКО ДНР, в течение 14 дней со дня его вступления в силу обязаны подать в уполномоченный орган следующие документы:

1) заявление о регистрации застройщика объекта по форме, установленной уполномоченным органом;

2) копию документа, подтверждающего государственную регистрацию юридических и физических лиц – предпринимателей на территории Донецкой Народной Республики;

3) копии учредительных документов (для юридических лиц);

4) копию документа о правах на земельный участок для строительства объекта;

5) документ, подтверждающий отсутствие задолженности по уплате земельного налога (арендных платежей);

6) нотариально заверенные копии разрешительных и декларативных документов на выполнение строительных работ;

7) строительную документацию на объект либо надлежащим образом заверенную ее копию (при наличии).

6. При подаче документов заявители предъявляют оригиналы представленных документов.

7. Заявление о регистрации застройщика объекта подписывается и подается:

1) физическим лицом – предпринимателем – лично (в случае мобилизации физического лица – предпринимателя допускается подача заявления уполномоченным им лицом);

2) юридическим лицом – руководителем или уполномоченным представителем (в случае если документы подает представитель юридического лица, к заявлению также прилагаются документы, подтверждающие его полномочия).

8. Срок, указанный в пункте 5 настоящего Положения, продлению не подлежит.

9. Уполномоченный орган в течение 5 дней со дня получения заявления о регистрации застройщика объекта вносит соответствующую информацию в реестр объектов незавершенного строительства, а также принимает одно из следующих решений, о чем уведомляет заявителя:

1) о регистрации застройщика объекта;

2) об отказе в регистрации застройщика объекта;

3) об оставлении заявления без рассмотрения до устранения замечаний, которые подлежат устранению в течение 5 дней со дня уведомления заявителя о таком решении.

10. В случае несвоевременного устранения замечаний застройщик объекта имеет право повторно подать заявление в пределах срока, установленного пунктом 5 настоящего Положения.

11. Решение уполномоченного органа об отказе в регистрации застройщика объекта допускается в случае:

1) несоответствия заявителя критериям, предусмотренным подпунктом 1 пункта 1 настоящего Положения;

2) представления заявителем неполного перечня документов, предусмотренных пунктом 5 настоящего Положения;

3) наличия подчисток, дописок, исправлений либо иных искажений информации, содержащейся в представленных документах либо их копиях;

4) несвоевременного устранения замечаний;

5) нарушения сроков подачи заявления, предусмотренных пунктом 5 настоящего Положения.

12. Решение уполномоченного органа, принятое по результатам рассмотрения заявления о регистрации застройщика объекта, может быть обжаловано заявителем в судебном порядке в течение 10 дней со дня его получения.

13. По истечении срока, указанного в пункте 5 настоящего Положения, застройщик объекта, который не подал документы, предусмотренные пунктом 5 настоящего Положения, либо подал их с нарушением требований, установленных настоящим разделом, утрачивает право в отношении объекта, а такой объект считается объектом, имеющим признаки бесхозяйного имущества, и подлежит обращению в государственную собственность согласно постановлению ГКО ДНР.

Раздел V

14. Застройщики, зарегистрированные в порядке, установленном разделом 4 настоящего Положения, обязаны обеспечить:

1) сохранность объекта, а также соблюдение мер безопасности на строительной площадке;

2) в течение 180 дней со дня вступления в силу соответствующего распоряжения ГКО ДНР – проведение экспертизы технического состояния объекта и стационарного строительного оборудования (в том числе башенных кранов), а также информирование уполномоченного органа о результатах проведения такой экспертизы;

3) консервацию объекта или завершение его строительства в течение 2 лет со дня вступления в силу соответствующего распоряжения ГКО ДНР.

15. В случае если в ходе реализации мер, предусмотренных настоящим Положением, были выявлены лица, которые заявили

свои права на объект, застройщик обязан урегулировать с такими лицами вопросы завершения строительства.

Раздел VI

16. В случае если по истечении срока, предусмотренного пунктом 5 настоящего Положения, не был установлен (зарегистрирован) застройщик объекта, уполномоченный орган информирует ГКО ДНР о наличии у объекта признаков бесхозяйного имущества.

17. Объект, который имеет признаки бесхозяйного имущества, признается государственной собственностью на основании постановления ГКО ДНР.

В постановлении ГКО ДНР также определяются орган управления объектом, полномочия органа управления по принятию мер, направленных на завершение строительства объекта, и регулируются вопросы права пользования земельным участком для застройки.

18. Орган управления объектом обеспечивает:

1) проведение экспертизы технического состояния объекта;

2) определение общей стоимости завершения строительства объекта путем привлечения специалистов государственных органов, а также организаций и учреждений;

3) оформление технического паспорта на объект и документа, устанавливающего степень готовности объекта;

4) направление запросов в государственные органы в целях выявления строительной документации объекта;

5) информирование уполномоченного органа Донецкой Народной Республики об обращении объекта в государственную собственность.

19. Финансирование мероприятий, предусмотренных подпунктами 1–3 пункта 18 настоящего Положения, может быть осуществлено за счет лиц, указанных в подпункте 2 пункта 20 настоящего Положения.

Раздел VII

20. В целях организации завершения строительства объектов, переданных в государственную собственность, орган управления объектом имеет право:

1) привлекать строительные организации независимо от организационно-правовой формы и формы собственности для осуществления строительных работ;

2) привлекать организации частной формы собственности (далее – инвесторы) в соответствии с законодательством об инвестиционной деятельности или в рамках реализации государственно-частного партнерства и передачи инвестору прав застройщика согласно Закону Донецкой Народной Республики от 11 августа 2017 года № 188-IНС «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве»;

3) передавать объект в муниципальную собственность.

21. При привлечении инвестора орган управления объектом:

1) заключает с инвестором договор о государственно-частном партнерстве или инвестиционное соглашение в порядке, предусмотренном законодательством Донецкой Народной Республики;

2) передает инвестору документы по результатам мероприятий, предусмотренных подпунктами 1–3 пункта 18 настоящего Положения.

Договоры аренды земельного участка, действовавшие ранее, считаются расторгнутыми со дня передачи объекта в государственную собственность.

22. Ввод объекта в эксплуатацию осуществляется уполномоченным органом на основании:

1) результатов экспертизы о техническом состоянии объекта;

2) технического паспорта на объект и документа, устанавливающего готовность объекта.

23. После завершения строительства объекта орган управления объектом:

1) обеспечивает регистрацию вещных прав на квартиры (помещения), размещенные в объекте;

2) передает квартиры в порядке, установленном действующим законодательством, в маневренный фонд и фонд ведомственного жилья или в соответствии с утвержденными государственными программами обеспечения граждан жильем;

3) осуществляет иные полномочия в соответствии с распоряжением ГКО ДНР.

24. В случае привлечения инвестора квартиры распределяются в соответствии с инвестиционным соглашением или договором о государственно-частном партнерстве.

_____