



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О внесении изменений в постановление Правительства Севастополя от 12.09.2024 № 429-ПП «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. Внести в постановление Правительства Севастополя от 12.09.2024 № 429-ПП «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» следующие изменения:

1) пункт 1 изложить в следующей редакции:

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

2) приложение изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

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

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

24.10.2025

№ 497-ПП

Приложение
к постановлению
Правительства Севастополя
от 24.10.2025 № 497-П/П

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства Севастополя
от 12.09.2024 № 429-ПП
(в редакции постановления
Правительства Севастополя
от 24.10.2025 № 497-П/П)

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

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

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), 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:

- определения (решения) 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), вынесенного 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»;

- заключенного соглашения между участником СЭЗ и конкурсным управляющим проблемного объекта по форме, утвержденной комитетом кредиторов банкротства, с целью исполнения пункта 3 статьи 201.11 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», подтверждающего 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 включает 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 домов 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 подписанных актов приема-передачи жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах с указанием кадастровых номеров, площади и адресов 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.

2.6. По согласованию с Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, Департаментом капитального строительства города Севастополя, Департаментом экономического развития города Севастополя участники СЭЗ в качестве альтернативного варианта исполнения обязательств могут передавать в собственность города Севастополя жилые помещения (квартиры) в многоквартирных домах, которые были построены участником СЭЗ вне рамок договора об условиях деятельности в СЭЗ или иными лицами и введены в эксплуатацию не ранее 2010 года, рыночная стоимость которых составляет не меньше рыночной стоимости жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах, предполагавшихся к передаче в собственность города Севастополя по перечню, сформированному согласно пункту 2.1 настоящих Критериев.

Перечень передаваемых жилых помещений подлежит предварительному согласованию с исполнительными органами города Севастополя, указанными в абзаце первом настоящего пункта.

Применение альтернативного варианта исполнения обязательств, указанного в абзаце первом настоящего пункта, осуществляется в соответствии с Критериями с учетом следующего:

- на передаваемые в собственность города Севастополя жилые помещения (квартиры) в многоквартирных домах распространяются требования, утвержденные настоящими Критериями для таких жилых помещений (квартир);

- оценка рыночной стоимости жилых помещений (квартир), предусмотренных пунктом 2.1 настоящих Критериев, проводится после ввода жилого дома в эксплуатацию и при условии соответствия предполагавшихся к передаче в собственность города Севастополя жилых помещений (квартир) требованиям, установленным пунктом 3.2 настоящих Критериев;

- оценка рыночной стоимости жилых помещений (квартир), которые уже использовались ранее для проживания, проводится после проведения ремонта в целях полной замены и приведения внутренней отделки жилых помещений (квартир) в соответствие с требованиями, установленными пунктом 3.2 настоящих Критериев;

- оценка рыночной стоимости 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;

- срок передачи жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах в собственность города Севастополя составляет не более шести месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, в которых предполагались к передаче жилые помещения (квартиры) согласно пункту 2.1 настоящих Критериев;

- в отношении жилых помещений (квартир) заключается договор о безвозмездной передаче жилых помещений с Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, либо в уже заключенный договор о безвозмездной передаче жилых помещений (квартир) вносятся изменения в случае, если такой договор был заключен согласно пункту 2.1 настоящих Критериев.

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) располагаться 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, 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. Критерии передачи объектов индивидуального жилищного строительства в собственность города Севастополя участниками СЭЗ

4.1. Обязательство по безвозмездной передаче объектов индивидуального жилищного строительства (далее – объекты ИЖС) в собственность города Севастополя для участников СЭЗ, намеревающихся

реализовывать инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства объектов ИЖС, устанавливается в размере не менее 7% от общего количества обособленных объектов ИЖС при условии, что суммарная площадь передаваемых объектов составляет не менее 7% от суммарной площади построенных в ходе реализации такого инвестиционного проекта объектов.

5. Порядок передачи объектов ИЖС в собственность города Севастополя

5.1. Участники СЭЗ, намеревающиеся реализовывать инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства, обязаны направить в адрес Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, Департамента капитального строительства города Севастополя, Департамента экономического развития города Севастополя перечень объектов ИЖС с указанием их характеристик, подлежащих передаче в собственность города Севастополя и построенных на земельном участке, задействованном в реализации инвестиционного проекта в рамках договора об условиях деятельности в СЭЗ.

Участник СЭЗ обязан заключить договор (соглашение) с Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя о безвозмездной передаче объектов ИЖС в собственность города Севастополя не позднее двух месяцев со дня получения разрешения на строительство таких объектов либо в течение указанного срока заключить дополнительное соглашение о передаче таких объектов ИЖС к договору аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство.

5.2. Перечень предлагаемых к передаче в собственность города Севастополя объектов ИЖС, их площадь и технические характеристики, согласно проектной документации, подлежат обязательному согласованию с Департаментом капитального строительства города Севастополя.

5.3. В случае если при определении количества объектов ИЖС получается дробное число, то количество передаваемых в собственность города Севастополя объектов ИЖС подлежит округлению в большую сторону.

5.4. Оценка исполнения обязательств по передаче объектов ИЖС 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».

5.5. Передача объектов ИЖС в собственность города Севастополя осуществляется не позднее четырех месяцев после ввода объектов ИЖС в эксплуатацию.

Для передачи объектов ИЖС в собственность города Севастополя участники СЭЗ, намеревающиеся реализовывать инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства, после ввода таких объектов 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 подписанных актов приема-передачи объектов ИЖС с указанием кадастровых номеров, площади и адресов передаваемых объектов;

- снятие залога и иных обременений с указанных объектов ИЖС в случае наличия данных ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости.

5.6. По согласованию с Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, Департаментом капитального строительства города Севастополя, Департаментом экономического развития города Севастополя участники СЭЗ в качестве альтернативного варианта исполнения обязательств по передаче объектов ИЖС могут передавать в собственность города Севастополя жилые помещения (квартиры) в многоквартирных домах, которые были построены участником СЭЗ вне рамок договора об условиях деятельности в СЭЗ или иными лицами и введены в эксплуатацию не ранее 2010 года, рыночная стоимость которых составляет не меньше рыночной стоимости объектов ИЖС, предполагавшихся к передаче в собственность города Севастополя по перечню, сформированному согласно пункту 5.1 настоящих Критериев.

6. Требования к передаваемым объектам ИЖС в собственность города Севастополя

6.1. Объекты ИЖС, передаваемые в собственность города Севастополя, включая их наружную и внутреннюю отделки, должны соответствовать положениям и требованиям строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических норм и технических регламентов, установленных для такого вида объектов.

6.2. Требования к внутренней отделке объектов ИЖС, передаваемых в собственность города Севастополя, устанавливаются аналогично требованиям к внутренней отделке многоквартирных домов, определенным постановлением 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.

6.3. Минимальная площадь объектов ИЖС, передаваемых в собственность города Севастополя, не может составлять менее 54 кв. м.

6.4. Указанные в настоящем разделе требования должны учитываться при проектировании объектов ИЖС.

7. Иные положения

7.1. Указанные в разделах 1–6 настоящих Критериев 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.

7.2. За нарушение сроков передачи жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах и объектов ИЖС в собственность города Севастополя 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.

7.3. Неустойка, начисленная в соответствии с пунктом 7.2 настоящих Критериев, может быть компенсирована участником СЭЗ в виде дополнительных жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах или объектов ИЖС 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.
