



РАДА МІНІСТРІВ  
РЕСПУБЛІКИ КРИМ

СОВЕТ МИНИСТРОВ  
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

НАЗИРЛЕР ШУРАСЫ  
КЪЫРЫМ ДЖУМХУРИЕТИ

МІНІСТЕРСТВО  
ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ  
ТА ДЕРЖАВНОГО  
БУДІВЕЛЬНОГО  
НАГЛЯДУ  
РЕСПУБЛІКИ КРИМ

МИНИСТЕРСТВО  
ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ  
И ГОСУДАРСТВЕННОГО  
СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА  
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

КЪЫРЫМ  
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ  
МЕСКЕН СΙΑСЕТИ ВЕ  
ДЕВЛЕТ КЪУРУДЖЫЛЫКЪ  
НЕЗАРЕТИ НАЗИРЛИГИ

## ПРИКАЗ

09 июля 2026 года

г. Симферополь

№ 250 -«П»

*О внесении изменений в приказ  
Министерства жилищной политики  
и государственного строительного  
надзора Республики Крым  
от 29 сентября 2025 года № 388-«П»*

В соответствии со статьями 29, 30 Закона Республики Крым от 19 июля 2022 года № 307-ЗРК/2022 «Об исполнительных органах Республики Крым», постановлением Совета министров Республики Крым от 7 октября 2014 года № 368 «О некоторых вопросах реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым», руководствуясь Положением о Министерстве жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, утвержденным постановлением Совета министров Республики Крым от 13 августа 2020 года № 482, **п р и к а з ы в а ю:**

1. Внести в приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым 29 сентября 2025 года № 388-«П» «Об утверждении Методики определения обязательств инвестора в рамках реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства» следующие изменения:

в названии приказа слова «в сфере жилищного строительства» заменить словами «в сферах жилищного строительства и строительства апартаментов»;

в пункте 1 приказа слова «в сфере жилищного строительства» заменить словами «в сферах жилищного строительства и строительства апартаментов.»

приложение к приказу изложить в новой редакции (прилагается).

2. Правовому управлению Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым обеспечить:

1) направление оригинала настоящего приказа в Министерство юстиции Республики Крым не позднее 3 рабочих дней со дня подписания и регистрации в установленном порядке для проведения государственной регистрации;

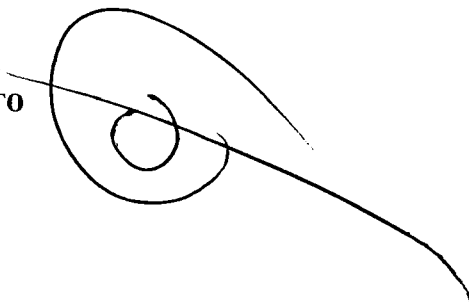
2) публикацию настоящего приказа в сетевом издании «Правовой портал исполнительных органов Республики Крым ([www.rnkra.ru](http://www.rnkra.ru))», на официальном сайте Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым в сети «Интернет» не позднее следующего дня со дня получения уведомления о государственной регистрации настоящего приказа;

3) направление копии настоящего приказа не позднее 2 дней со дня его государственной регистрации в Аппарат Совета министров Республики Крым с указанием информации о дате и номере государственной регистрации настоящего приказа и ссылки о его опубликовании в сетевом издании «Правовой портал исполнительных органов Республики Крым ([www.rnkra.ru](http://www.rnkra.ru))».

4) направление копии настоящего приказа в прокуратуру Республики Крым не позднее 7 рабочих дней со дня его публикации.

3. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

**Министр жилищной политики  
и государственного строительного  
надзора Республики Крым**



**Н.С. Тарасов**

Приложение  
к приказу Министерства жилищной  
политики и государственного  
строительного надзора Республики Крым  
от «29» сентября 2026 года № 388-«П»  
(в редакции приказа Министерства  
жилищной политики и государственного  
строительного надзора Республики Крым  
от «29» июня 2026 года № 250-«П»)

## **Методика**

### **определения обязательств инвестора в рамках реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства и строительства апарт-отелей**

1. Настоящая методика определения обязательств инвестора в рамках реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства и строительства апарт-отелей (далее – Методика) разработана в соответствии с постановлением Совета министров Республики Крым от 7 октября 2014 года № 368 «О некоторых вопросах реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым» (далее – постановление № 368), постановлением Совета министров Республики Крым от 13 августа 2020 года № 482 «Об утверждении Положения о Министерстве жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым и внесении изменений в постановление Совета министров Республики Крым от 27 июня 2014 года № 156» и регулируют вопросы определения и расчета обязательств инвестора (далее – обязательства) в рамках соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым в сфере многоквартирного жилищного строительства и (или) строительства апарт-отелей (апарт-отелей, апарт-отелей и (или) гостиниц, включающих в себя номерной фонд по типу апарт-отели), заключаемых в порядке, предусмотренном постановлением № 368 (далее – соответственно соглашение о реализации инвестиционных проектов, инвестиционный проект).

2. Объем обязательств определяется в процентном соотношении от планируемой в рамках реализации инвестиционного проекта общей площади квартир (далее – площадь жилых помещений) и (или) планируемых площадей номерного фонда (апарт-отелей, апарт-отелей и (или) гостиниц, включающих в себя номерной фонд по типу апарт-отели) (далее – площади номерного фонда), необходимых для определения суммы финансовых средств, подлежащих передаче инвестором в бюджет муниципального образования Республики Крым, на территории которого реализуется инвестиционный проект, исходя из типологической характеристики городских округов, муниципальных округов, муниципальных районов, городских и сельских поселений Республики Крым, в границах которых планируется реализация инвестиционного проекта в соответствии с приложением к настоящей Методике (далее – Объем обязательств).

3. Типологическая характеристика городских округов, муниципальных округов, муниципальных районов, городских и сельских поселений Республики Крым, указанная в приложении к настоящей Методике, определена в зависимости

от урбанизации территории и особенностей системы расселения на территории Республики Крым, а также исходя из объема инвестиций в основной капитал, численности населения, показателя ввода жилья, объема оказанных услуг и прочих социально-экономических показателей (далее – показатели населенного пункта).

Показатели населенного пункта в типологической характеристике городских округов, муниципальных округов, муниципальных районов, городских и сельских поселений Республики Крым указаны в виде буквенного обозначения в зависимости от уровня таковых, где:

А - максимальный уровень показателей населенного пункта;

Б - средний уровень показателей населенного пункта;

В - минимальный уровень показателей населенного пункта.

4. Площадь жилых помещений, указанных в пункте 2 настоящей Методики, определяется как сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и антресолей в них (при наличии) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, веранд, холодных кладовых и тамбуров), балконов, террас, в соответствии с приложением А к СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», утвержденному приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13 мая 2022 года № 361/пр.

5. Площадь номерного фонда (апартаментов), указанного в пункте 2 настоящей Методики, в соответствии с приложением Б к Своду правил СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2020 года № 922/пр, определяется как:

а) площадь номера (апартамента) – общая площадь номера, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь вспомогательных помещений, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

б) общая площадь номерного фонда (апартаментов) – сумма площадей всех номеров (апартаментов).

6. В соглашение о реализации инвестиционных проектов в обязательном порядке, подлежат включению следующие обязательства инвестора:

6.1. При отсутствии ранее утвержденной документации по планировке территории обеспечить подготовку и утверждение документации по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории) в соответствии с требованиями статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6.2. При подготовке документации по планировке территории обеспечить расчет потребности объекта (объектов), возводимого в соответствии с инвестиционным проектом, в объектах социальной, транспортной, инженерной, коммунальной и иных инфраструктур (далее - объекты инфраструктуры), образование земельных участков с целью размещения таких объектов инфраструктуры, установление зоны планируемого размещения таких объектов инфраструктуры, в случае если их реализация планируется в границах территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории.

По согласованию с органом местного самоуправления муниципального образования Республики Крым, на территории которого реализуется инвестиционный проект в сфере многоквартирного жилищного строительства и (или) строительства апартаментов (апартаментов, апарт-отелей и (или) гостиниц, включающих в себя номерной фонд по типу апартаменты), а также при условии соответствия требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым в части соблюдения расчетного показателя максимально допустимого уровня территориальной доступности к объектам инфраструктуры, такие объекты инфраструктуры могут реализовываться инвестором за границами территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории. В данном случае в документации по планировке территории, разрабатываемой с целью реализации инвестиционного проекта, необходимо отразить этапы реализации и сведения о планируемом расположении объектов инфраструктуры с указанием кадастровых номеров земельных участков (при наличии);

6.3. За счет собственных или за счет привлеченных средств обеспечить потребность объекта (объектов), возводимого в соответствии с инвестиционным проектом в объектах инфраструктуры на основании разработанной и утвержденной документацией по планировке территории;

6.4. Безвозмездно передать в собственность Республики Крым либо в собственность муниципального образования Республики Крым, на территории которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, объекты инфраструктуры, возведенные в соответствии с разработанной и утвержденной документацией по планировке территории, и (или) иные объекты инфраструктуры (часть объектов инфраструктуры), возведенные в целях реализации инвестиционного проекта за границами территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории.

Под объектами (частями объектов) инфраструктуры, указанными в абзаце первом настоящего пункта Методики, подразумеваются вновь строящиеся объекты, а также объекты, в отношении которых инвестором обеспечивается осуществление одного или несколько мероприятий в отношении сооружений на территории (в границах) существующего объекта инфраструктуры, на основании технического задания (задания на проектирование), согласованного с действующим пользователем такого объекта инфраструктуры, а именно:

1) модернизация (реализация мероприятий по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств объектов инфраструктуры, в том числе путем замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования, входящего в состав объекта инфраструктуры, современным, более производительным оборудованием);

2) реконструкция;

3) капитальный ремонт;

При этом, модернизация объектов инфраструктуры может осуществляться в ходе его реконструкции.

Перечень, порядок и сроки передачи объектов инфраструктуры, части объекта (ов) инфраструктуры, подлежащих передаче в собственность Республики Крым либо в собственность муниципального образования Республики Крым,

определяются дополнительным соглашением к соглашению о реализации инвестиционного проекта.

Далее по тексту Методики все положения в отношении объекта инфраструктуры, подлежащих передаче в собственность Республики Крым либо в собственность муниципального образования Республики Крым, на территории которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, также применимы в полном объеме и к части объекта (ов) инфраструктуры, возводимого в целях реализации инвестиционного проекта и предусмотренные положением о характеристиках планируемого развития территории, утвержденным документацией по планировке территории, разработанной в отношении территории реализации инвестиционного проекта.

6.5. С целью обеспечения жилищным фондом отдельных категории граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Крым безвозмездно передать в собственность Республики Крым или в собственность муниципального образования Республики Крым, на территории которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, площади жилых помещений, в объеме, определяемом в соответствии с настоящей Методикой, и (или) безвозмездно передать в бюджет муниципального образования Республики Крым, на территории которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, финансовые средства в объеме, определяемом в соответствии с настоящей Методикой.

По согласованию с органом местного самоуправления муниципального образования Республики Крым, на территории которого реализуется инвестиционный проект в сфере жилищного строительства, часть площадей жилых помещений, в процентном соотношении от площадей жилых помещений, передаваемых в собственность муниципального образования или собственность Республики Крым, подлежит передаче органу местного самоуправления Республики Крым для предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с требованиями статьи 109.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

После получения разрешения на строительство объектов, возводимых в рамках заключенного соглашения о реализации инвестиционного проекта, в такое соглашение вносятся сведения о количественном выражении площадей жилых помещений, указанных в настоящем пункте. Инвестор в течение 15 рабочих дней с момента получения указанного разрешения на строительство обязан направить в акционерное общество «Корпорация развития Республики Крым» письменное уведомление с приложением надлежащим образом заверенной копии соответствующего разрешения на строительство для подготовки проекта дополнительного соглашения к соглашению о реализации инвестиционного проекта.

7. В случае если в соглашение о реализации инвестиционного проекта в сфере многоквартирного жилищного строительства включаются обязательства Инвестора, указанные в подпункте 6.4 пункта 6 настоящей Методики, Объем обязательств определяется исходя из суммы, эквивалентной стоимости планируемых к передаче жилых помещений в соответствии с приложением к настоящей Методике.

7.1. В целях определения суммы, указанной в пункте 7 настоящей Методики, стоимость подлежащих передаче жилых помещений рассчитывается исходя из средней стоимости 1 (одного) кв. м общей площади планируемых жилых помещений, определенной на основании средней цены договоров долевого участия или договоров строительного подряда, заключенных с использованием счетов эскроу на момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, возводимого в рамках такого инвестиционного проекта.

7.2. В случае, если инвестиционным проектом в сфере многоквартирного жилищного строительства планируется реализация нескольких объектов капитального строительства путем их не одновременного ввода в эксплуатацию, а поэтапного, обязательства Инвестора, указанные в пункте 7 настоящей Методики, выполняются этапами путем заключения дополнительных соглашений к соглашению о реализации инвестиционного проекта после получения разрешения на ввод в эксплуатацию каждого из объектов капитального строительства. При этом часть объема обязательств, фиксируемая в дополнительных соглашениях, рассчитывается в соответствии с требованиями подпункта 7.1 пункта 7 настоящей Методики в отношении каждого объекта капитального строительства (этапа), ввод в эксплуатацию которого обеспечивается на основании соответствующего разрешения.

7.3. В случаях если инвестором будет осуществляться строительство объектов многоквартирного жилищного строительства в рамках инвестиционного проекта без применения механизмов, предусмотренных Федеральным законом 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 – Федеральный закон № 214-ФЗ) и Федеральным законом от 22 июля 2024 года № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», стоимость подлежащих передаче жилых помещений рассчитывается исходя из средней стоимости 1 (одного) кв. м общей площади таких жилых помещений, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении таких объектов.

7.4. В случае, если инвестиционным проектом в сфере многоквартирного жилищного строительства планируется реализация нескольких объектов капитального строительства путем их не одновременного ввода в эксплуатацию, а поэтапного, без применения механизмов, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ, обязательства Инвестора, указанные в пункте 7 настоящей Методики, выполняются этапами путем заключения дополнительных соглашений к соглашению о реализации инвестиционного проекта после получения разрешения на ввод в эксплуатацию каждого из объектов капитального строительства. При этом часть объема обязательств, фиксируемая в дополнительных соглашениях, рассчитывается в соответствии с требованиями подпункта 7.3 пункта 7 настоящей Методики в отношении каждого объекта капитального строительства (этапа), ввод в

эксплуатацию которого обеспечивается на основании соответствующего разрешения.

8. В случае если в соглашение о реализации инвестиционного проекта, предусматривающего строительство апарт-отелей (апартаментов, апарт-отелей и (или) гостиниц, включающих в себя номерной фонд по типу апартаменты), включаются обязательства инвестора, указанные в подпункте 6.5 настоящей Методики, Объем обязательств определяется исходя из суммы, эквивалентной стоимости номерного фонда, определяемого в процентном соотношении от общей планируемой площади номерного фонда в соответствии с приложением к настоящей Методике.

8.1. В целях определения суммы, указанной в пункте 8 настоящей Методики, стоимость части номерного фонда определяется исходя из средней стоимости 1 (одного) кв. м общей площади планируемого номерного фонда, определенной на основании средней цены договоров долевого участия, заключенных с использованием счетов эскроу на момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении таких объектов.

8.2. В случае, если инвестиционным проектом, предусматривающим строительство апарт-отелей (апартаментов, апарт-отелей и (или) гостиниц, включающих в себя номерной фонд по типу апартаменты), планируется реализация нескольких объектов капитального строительства путем их не одновременного ввода в эксплуатацию, а поэтапного, обязательства Инвестора, указанные в пункте 8 настоящей Методики, выполняются этапами путем заключения дополнительных соглашений к соглашению о реализации инвестиционного проекта после получения разрешения на ввод в эксплуатацию каждого из объектов капитального строительства. При этом часть объема обязательств, фиксируемая в дополнительных соглашениях, рассчитывается в соответствии с требованиями подпункта 8.1 пункта 8 настоящей Методики в отношении каждого объекта капитального строительства (этапа), ввод в эксплуатацию которого обеспечивается на основании соответствующего разрешения.

8.3. В случае если инвестором будет осуществляться строительство апарт-отелей (апартаментов, апарт-отелей и (или) гостиниц, включающих в себя номерной фонд по типу апартаменты) без применения механизмов, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ, стоимость части номерного фонда определяется на основании средней стоимости 1 (одного) кв. м общей площади номерного фонда в соответствии с Федеральным законом 135-ФЗ на момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении таких объектов.

8.4. В случае, если инвестиционным проектом, предусматривающим строительство апарт-отелей (апартаментов, апарт-отелей и (или) гостиниц, включающих в себя номерной фонд по типу апартаменты), планируется реализация нескольких объектов капитального строительства путем их не одновременного ввода в эксплуатацию, а поэтапного, без применения механизмов, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ, обязательства Инвестора, указанные в пункте 8 настоящей Методики, выполняются этапами путем заключения дополнительных соглашений к соглашению о реализации инвестиционного проекта после получения разрешения на ввод в эксплуатацию каждого из объектов капитального

строительства. При этом часть объема обязательств, фиксируемая в дополнительных соглашениях, рассчитывается в соответствии с требованиями подпункта 8.3 пункта 8 настоящей Методики в отношении каждого объекта капитального строительства (этапа), ввод в эксплуатацию которого обеспечивается на основании соответствующего разрешения.

9. В случае если инвестиционным проектом предусматривается реализация объектов двух типов планируемой застройки (объекты многоквартирного жилищного строительства и апартаменты (апартаменты, апарт-отели и (или) гостиницы, включающие в себя номерной фонд по типу апартаменты) и (или) объект капитального строительства, включающий жилые помещения и помещения номерного фонда), Объем обязательств определяется в качестве суммы Объема обязательств, рассчитанных в отношении каждого из двух типов планируемой застройки (в отношении площадей жилых помещений и в отношении площадей номерного фонда), в том числе в соответствии с пунктами 7 и 8 настоящей Методики.

10. Объекты инфраструктуры, возводимые инвестором в рамках инвестиционного проекта и подлежащие передаче в собственность Республики Крым либо в собственность муниципального образования Республики Крым, на территории которого осуществляется реализация такого инвестиционного проекта, должны соответствовать требованиям к составу и содержанию разделов проектной документации, технических регламентов, а также энергетической эффективности и оснащенности объекта капитального строительства и действующим документам стандартизации, строительных норм и правил.

Задание на проектирование указанных в настоящем пункте объектов капитального строительства (объектов инфраструктуры) должно быть согласовано с органом местного самоуправления Республики Крым или с уполномоченным органом, за которым будут закреплены такие объекты капитального строительства (объекты инфраструктуры) после их ввода в эксплуатацию.

Проектная документация в отношении объектов инфраструктуры, указанных в настоящем пункте, должна пройти государственную экспертизу в Государственном автономном учреждении Республики Крым «Государственная строительная экспертиза», в том числе проверку достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства (за исключением случаев, если реализация (проектирование, строительно-монтажные работы, капитальный ремонт, модернизация, технологическое присоединение) таких объектов осуществляется ресурсоснабжающими организациями самостоятельно за счет средств инвестора на основании соответствующего договора).

Строительный контроль в отношении объектов инфраструктуры, указанных в настоящем пункте, осуществляется акционерным обществом «Корпорация развития Республики Крым» по договору с инвестором в соответствии с законодательством Российской Федерации (за исключением случаев, если реализация (проектирование, строительно-монтажные работы, капитальный ремонт, модернизация, технологическое присоединение) таких объектов осуществляется ресурсоснабжающими организациями самостоятельно за счет средств инвестора на основании соответствующего договора).

11. Объем затрат, понесенных инвестором в виде капитальных вложений в объекты инфраструктуры, указанные в пункте 10 настоящей Методики, подлежащих передаче в собственность Республики Крым и (или) в собственность муниципального образования Республики Крым, в стоимостном выражении (рубли) определяется на основании:

- справки о стоимости выполненных работ и затрат (номер формы КС-3), подписанной представителями строительного контроля (технического надзора);
- исполнительной документацией на выполненный объем работ;
- акта о приемке выполненных работ (форма КС-2), который визируется представителями строительного контроля (технического надзора).

12. К объектам инфраструктуры, возводимым инвестором, и в отношении которых учитываются понесенные затраты при их создании, относятся объекты социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, указанные в подпункте 6.4 пункта 6 настоящей Методики.

При этом в отношении объектов коммунальной инфраструктуры учитываются затраты, понесенные на возведение таких объектов до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электроснабжения, газоснабжения и (или) теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения.

13. В случае если объем произведенных капитальных вложений инвестора, планирующего реализацию объектов многоквартирного жилищного строительства, в объекты инфраструктуры, указанные в подпункте 6.4 пункта 6 и пункте 19 настоящей Методики, менее Объемов обязательств, определенных в соответствии с пунктами 7, 9-12 настоящей Методики, то инвестор безвозмездно передает в собственность Республики Крым или в собственность муниципального образования Республики Крым, на территории которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, площади жилых помещений, рассчитываемых по следующей формуле:

$$S_{\text{ппр}} = \frac{C_{\text{Тпп}} - C_{\text{Ткв}}}{C_{\text{Тоб}}}$$

где:

$S_{\text{ппр}}$  - площадь жилых помещений, подлежащих передаче в собственность муниципального образования, определенная в соответствии с настоящей Методикой (кв.м);

$C_{\text{Тпп}}$  - стоимость общей площади жилых помещений, подлежащих к передаче в собственность муниципального образования Республики Крым, рассчитанная на основании стоимости 1 (одного) кв. м общей площади планируемых жилых помещений (рублей);

$C_{\text{Ткв}}$  - объем произведенных капитальных вложений инвестора в объекты инфраструктуры, указанные в подпункте 6.4 пункта 6 и пункте 19 настоящей Методики, подлежащие передаче в собственность Республики Крым и (или) муниципального образования (рублей);

$C_{\text{Тоб}}$  - стоимость 1 (одного) кв. м общей площади планируемых жилых

помещений (рублей).

14. В случаях, если рассчитанная площадь жилых помещений, подлежащих передаче в собственность Республики Крым или в собственность муниципального образования Республики Крым, на территории которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, определенная в соответствии с пунктом 13 настоящей Методики ( $S_{пп}$ ), не соответствует требованиям, указанным в пункте 15 настоящей Методики, инвестор передает в бюджет Республики Крым и (или) бюджет муниципального образования, на территории которого осуществляется реализации инвестиционного проекта, финансовые средства в сумме, рассчитываемой согласно формуле:

$$\Phi_c = C_{тпп} - C_{ткв}$$

где:

$\Phi_c$  – сумма финансовых средств, подлежащих передаче инвестором в бюджет Республики Крым и (или) бюджет муниципального образования Республики Крым, на территории которого реализуется инвестиционный проект (рублей);

$C_{тпп}$  – стоимость общей площади жилых помещений, подлежащих передаче в собственность Республики Крым и (или) муниципального образования Республики Крым, рассчитываемая на основании стоимости 1 (одного) кв. м общей площади планируемых жилых помещений (рублей);

$C_{ткв}$  – объем произведенных капитальных вложений инвестора в объекты, указанные в подпункте 6.4 пункта 6 и пункте 19 настоящей Методики, подлежащие передаче в собственность Республики Крым и (или) в собственность муниципального образования Республики Крым (рублей).

15. Под передаваемыми жилыми помещениями (площадями жилых помещений), указанными в настоящей Методике, понимаются как квартиры и (или) объекты частного жилищного фонда, планируемые к реализации в рамках заключенного соглашения о реализации инвестиционного проекта, так и жилые помещения (площади жилых помещений), находящиеся в границах муниципального образования на территории которого планируется реализация инвестиционного проекта, имеющиеся в собственности у инвестора либо приобретаемые таким инвестором в целях последующей передачи в собственность Республики Крым и (или) муниципального образования Республики Крым.

Жилые помещения (квартиры), подлежащие передаче, должны быть пригодны для проживания и соответствовать требованиям, указанным в статьях 15 и 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» и требованиям, установленным Положением 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, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47.

Квартирография, порядок и сроки передачи жилых помещений (квартир), указанных в настоящем пункте настоящей Методики, определяются дополнительным соглашением к соглашению о реализации инвестиционного проекта.

16. В случае, если в соглашении о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым в сфере жилищного строительства предусмотрены обязательства инвестора о продаже в собственность Республики Крым либо в собственность муниципального образования, на территории которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, либо в собственность другого государственного уполномоченного учреждения процент площадей малогабаритных квартир 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, такие обязательства по согласованию с инвестором вносятся в соглашение о реализации инвестиционного проекта путем заключения дополнительного соглашения на обязательства о безвозмездной передаче площадей жилых помещений (квартир) для обеспечения жилищным фондом отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Крым, определяемых по следующей формуле:

$$S_{\text{п}} = \frac{C_{\text{тф}} - C_{\text{тм}}}{C_{\text{тф}}} \times X$$

где:

$S_{\text{п}}$  - площадь жилых помещений, подлежащих передаче в собственность Республики Крым и (или) муниципального образования Республики Крым, на территории которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, взамен процента площадей малогабаритных квартир, подлежащих продаже в собственность Республики Крым либо в собственность муниципального образования Республики Крым в соответствии с условиями ранее заключенного соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым в сфере многоквартирного жилищного строительства (кв.м);

$C_{\text{тф}}$  - стоимость 1 (одного) кв. м общей площади планируемых жилых помещений, определенная в соответствии с подпунктами 7.1 и 7.2 пункта 7 настоящей Методики (в случае строительства многоквартирного дома с применением механизма Федерального закона № 214-ФЗ) или пунктом подпунктами 7.3 и 7.4 пункта 7 настоящей Методики (в случае строительства многоквартирного дома без применения механизма Федерального закона № 214-ФЗ) (рублей);

$C_{\text{тм}}$  - стоимость 1 (одного) кв. м общей площади планируемых жилых помещений (рублей), установленная Министерством строительства и жилищно-

коммунального хозяйства Российской Федерации для Республики Крым (рублей);

Х - сумма площадей, подлежащих к продаже в собственность Республики Крым либо в собственность муниципального образования Республики Крым, на территории которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, в соответствии с процентом площадей малогабаритных квартир, подлежащих продаже в собственность Республики Крым либо в собственность муниципального образования Республики Крым в соответствии с условиями ранее заключенного соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым в сфере многоквартирного жилищного строительства (кв.м).

В случаях если в условиях ранее заключенного соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым в сфере многоквартирного жилищного строительства не указаны проценты площадей малогабаритных квартир, подлежащих продаже в собственность Республики Крым либо в собственность муниципального образования Республики Крым, на территории которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, Х рассчитывается как сумма площадей малогабаритных квартир, подлежащих продаже в собственность Республики Крым либо в собственность муниципального образования Республики Крым в соответствии с условиями ранее заключенного соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым в сфере многоквартирного жилищного строительства.

Квартирография, порядок и сроки передачи жилых помещений (квартир), указанных в настоящем пункте настоящей Методики, определяются дополнительным соглашением к соглашению о реализации инвестиционного проекта.

17. В случае если объем произведенных капитальных вложений инвестора, планирующего реализацию апартаментов (апартаментов, апарт-отелей и (или) гостиниц, включающих в себя номерной фонд по типу апартаменты), в объекты инфраструктуры, указанные в подпункте 6.4 пункта 6 и пункте 19 настоящей Методики, менее Объемов обязательств, определенных в соответствии с пунктами с пунктами 8-12 настоящей Методики, то инвестор передает в бюджет муниципального образования Республики Крым, на территории которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, финансовые средства в сумме, рассчитываемой по следующей формуле:

$$\Phi_{\text{с}} = \text{Ст}_{\text{чнф}} - \text{Ст}_{\text{кв}}$$

где:

$\Phi_{\text{с}}$  – сумма финансовых средств, подлежащих передаче инвестором в бюджет Республики Крым и (или) бюджет муниципального образования Республики Крым, на территории которого реализуется инвестиционный проект (рублей);

$\text{Ст}_{\text{ш}}$  - стоимость площадей части номерного фонда (определяется от общей площади реализуемого инвестором номерного фонда, объем определяется согласно приложению к настоящей Методике) и стоимости 1 (одного) кв. м номерного фонда,

определенная в соответствии с подпунктами 8.1 и 8.2 пункта 8 настоящей Методики (в случае строительства номерного фонда с применением механизма Федерального закона № 214-ФЗ) или подпунктами 8.3 и 8.4 пункта 8 настоящей Методики (в случае строительства номерного фонда без применения механизма Федерального закона № 214-ФЗ) (рублей);

Ст<sub>кв</sub> - объем произведенных капитальных вложений инвестора в объекты, указанные в подпункте 6.4 пункта 6 и пункте 19 настоящей Методики, подлежащие передаче в собственность Республики Крым и (или) в собственность муниципального образования Республики Крым (рублей).

18. По согласованию с органом местного самоуправления муниципального образования Республики Крым инвестор, планирующий реализацию апарт-отелей (апарт-отелей, апарт-отелей и (или) гостиниц, включающих в себя номерной фонд по типу апарт-отелей), вместо передачи в бюджет муниципального образования Республики Крым суммы финансовых средств (Фс), указанной в пункте 17 настоящей Методики, имеет право передать в собственность муниципального образования квартиры, имеющиеся в собственности у инвестора либо приобретаемые инвестором в целях последующей передачи в муниципальную собственность Республики Крым.

19. По согласованию с органом местного самоуправления инвестор имеет право обеспечить передачу встроенно-пристроенных объектов нежилого назначения (нежилых помещений) для размещения объектов социальной инфраструктуры, имеющиеся в собственности у инвестора либо приобретаемые таким инвестором в целях последующей передачи в муниципальную собственность Республики Крым, находящиеся в границах муниципального образования Республики Крым на территории которого планируется реализация инвестиционного проекта.

Площадь встроенно-пристроенных объектов нежилого назначения (нежилых помещений) учитывается в эквивалентном объеме подлежащих передаче площадей квартир.

20. По инициативе инвестора в соглашение о реализации инвестиционного проекта могут быть включены иные дополнительные обязательства инвестора, стоимость реализации которых не входит в Объем обязательств, указанный в приложении к настоящей Методике.

21. В случае если инвестором обеспечивается реализация мероприятий, направленных на обеспечение обороны страны, правоохранительной деятельности и безопасности государства, в том числе за границами территории, в отношении которой осуществляется реализация инвестиционного проекта, по инициативе инвестора допускается уменьшение Объема обязательств, указанных в соглашениях о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым в сфере многоквартирного жилищного строительства, не более чем на 50%, но не менее суммы затрат, понесенных на обеспечение реализации таких мероприятий.

Приложение  
к Методике определения обязательств  
инвестора в рамках реализации  
инвестиционных проектов в сфере  
жилищного строительства

**Типологическая характеристика  
городских округов, муниципальных округов, муниципальных районов,  
городских и сельских поселений Республики Крым**

| №<br>п/п                                             | Наименование городского<br>округа, муниципального<br>округа, муниципального<br>района | Уровень показателей населенного пункта                                                         |                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Городские округа                                     |                                                                                       |                                                                                                |                                                                                                                                                 |
| 1                                                    | Джанкой                                                                               | В                                                                                              |                                                                                                                                                 |
| 2                                                    | Евпатория                                                                             | Б<br>(город Евпатория,<br>пгт Заозерное,<br>пгт Новоозерное)                                   | В<br>(пгт Мирный)                                                                                                                               |
| 3                                                    | Керчь                                                                                 | Б                                                                                              |                                                                                                                                                 |
| 4                                                    | Красноперекопск                                                                       | В                                                                                              |                                                                                                                                                 |
| 5                                                    | Саки                                                                                  | Б                                                                                              |                                                                                                                                                 |
| 6                                                    | Симферополь                                                                           | А                                                                                              |                                                                                                                                                 |
| Муниципальные округа                                 |                                                                                       |                                                                                                |                                                                                                                                                 |
| 7                                                    | Алушта                                                                                | А                                                                                              |                                                                                                                                                 |
| 8                                                    | Армянск                                                                               | В                                                                                              |                                                                                                                                                 |
| 9                                                    | Судак                                                                                 | Б                                                                                              |                                                                                                                                                 |
| 10                                                   | Феодосия                                                                              | Б                                                                                              |                                                                                                                                                 |
| 11                                                   | Ялта                                                                                  | А                                                                                              |                                                                                                                                                 |
| Муниципальные районы, городские и сельские поселения |                                                                                       |                                                                                                |                                                                                                                                                 |
| 12                                                   | Бахчисарайский                                                                        | Б<br>(городское поселение<br>Бахчисарай,<br>Почтовское,<br>Песчановское сельское<br>поселение) | В<br>(Ароматненское,<br>Верхореченское,<br>Вилинское,<br>Голубинское,<br>Долинненское,<br>Железнодороженское<br>, Зеленовское,<br>Каштановское, |

|    |                   |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                   |                                                                                                             | Красномакское,<br>Куйбышевское,<br>Плодовское,<br>Скалистовское,<br>Табачненское,<br>Тенистовское,<br>Угловское сельские<br>поселения)                                                                                                                                                                                    |
| 13 | Белогорский       | Б<br>(городское поселение<br>Белогорск)                                                                     | В<br>(Ароматновское,<br>Богатовское,<br>Васильевское,<br>Вишенское,<br>Зеленогорское,<br>Земляничненское,<br>Зыбинское, Зуйское,<br>Криничненское,<br>Крымскорозовское,<br>Курское, Мельничное,<br>Мичуринское,<br>Муромское,<br>Новожиловское,<br>Русаковское,<br>Цветочненское,<br>Чернопольское<br>сельские поселения) |
| 14 | Джанкойский       | В                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 15 | Кировский         | В                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 16 | Красногвардейский | В                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 17 | Красноперекопский | В                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 18 | Ленинский         | В                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 19 | Нижегорский       | В                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 20 | Первомайский      | В                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 21 | Раздольненский    | В                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 22 | Сакский           | Б<br>(Лесновское,<br>Молочненское,<br>Новофёдоровское,<br>Уютненское,<br>Фрунзенское сельские<br>поселения) | В<br>(Вересаевское,<br>Веселовское,<br>Виноградовское,<br>Воробьевское,<br>Геройское,<br>Добрушинское,<br>Зерновское, Ивановское,<br>Кольцовское,<br>Крайненское,<br>Крымское, Митяевское,<br>Ореховское,                                                                                                                 |

|    |                 |                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                |
|----|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                 |                                                                                                                                                                                          | Охотниковское,<br>Ромашкинское,<br>Сизовское,<br>Столбовское,<br>Суворовское,<br>Штормовское<br>сельские<br>поселения)                                                                                                         |
| 23 | Симферопольский | Б<br>(Гвардейское,<br>Добровское,<br>Николаевское,<br>Мирновское,<br>Молодежненское,<br>Перовское,<br>Родниковское,<br>Трудовское,<br>Укромновское,<br>Чистенское сельские<br>поселения) | В<br>(Донское,<br>Журавлевское,<br>Кольчугинское,<br>Мазанское,<br>Новоандреевское,<br>Новоселовское,<br>Первомайское,<br>Пожарское,<br>Скворцовское,<br>Урожайновское,<br>Широковское,<br>Школьненское<br>сельские поселения) |
| 24 | Советский       | В                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                |
| 25 | Черноморский    | В                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                |

**Объем передаваемых в собственность  
Республики Крым либо в собственность муниципального образования  
Республики Крым, на территории которого осуществляется реализация  
инвестиционного проекта в сфере многоквартирного жилищного  
строительства, площадей жилых помещений (квартир)**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Размещение<br>в системе<br>расселения | Доля передаваемых в собственность Республики Крым<br>либо в собственность муниципального образования Республики<br>Крым, на территории которого осуществляется реализация проекта,<br>площадей жилых помещений (квартир) в соответствии с выданным<br>разрешением на строительство |
| Зона А                                | 15%                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Зона Б                                | 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Зона В                                | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Объем площадей части номерного фонда, необходимый для определения суммы финансовых средств, подлежащих передаче инвестором в бюджет муниципального образования Республики Крым, на территории которого реализуется инвестиционный проект в сфере реализации апарт-отелей (апарт-отелей, апарт-отелей и (или) гостиниц, включающих в себя номерной фонд по типу апарт-отели)**

| Размещение<br>в системе<br>расселения | Объем площадей части номерного фонда, определенный от общей площади реализуемого инвестором номерного фонда при реализации апарт-отелей (апарт-отелей, апарт-отелей и (или) гостиниц, включающих в себя номерной фонд по типу апарт-отели) |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Зона А                                | 15%                                                                                                                                                                                                                                        |
| Зона Б                                | 10%                                                                                                                                                                                                                                        |
| Зона В                                | 5%                                                                                                                                                                                                                                         |