

18 ИЮН 2019

№ 3349-1/19-22-0

В Законодательное собрание
Ленинградской области

В соответствии со статьей 31 Устава Ленинградской области вносим на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации».

Приложения:

1. Проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» на 2 л. в 1 экз.
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» на 2 л. в 1 экз.
3. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» на 1 л. в 1 экз.
4. Перечень законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» на 1 л. в 1 экз.

Депутаты
Законодательного собрания



Лебедев А.Я.

Голиков Ю.М.



Илларионова Р.А.



Коняев С.В.



Ломов А.В.



Матвеев А.В.



Малык В.В.



Перминов А.А.



Цой В.О.



Шаронов А.Н.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации

Принят Государственной Думой
Одобен Советом Федерации

Статья 1

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2013, № 23, ст. 2881; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225; 2015, № 29, ст. 4339, 4350, 4378; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4269, 4282, 4298, 4306; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4765, 4766; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139, 4149; № 32, ст. 5133, 5135; № 53, ст. 8411) следующие изменения:

1) пункт 2 статьи 39⁶ дополнить подпунктом 3² следующего содержания:

«3²) земельного участка, имеющего смежную границу с земельным участком, на котором расположен объект незавершенного строительства, юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства этого объекта незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, которые включены в реестр пострадавших граждан в соответствии с 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», для строительства (создания) иного многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, возведения объекта капитального строительства в целях направления полученной прибыли на исполнение принятых на себя обязательств, в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;»;

2) пункт 5 статьи 39⁷ дополнить подпунктом 7 следующего содержания:

«7) с юридическим лицом, которому в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности

(банкротстве)» передан объект незавершенного строительства для завершения строительства и исполнения обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, которые включены в реестр пострадавших граждан в соответствии с 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»;

3) пункт 2 статьи 46 дополнить подпунктом 2⁵ следующего содержания:

«2.⁵ Наряду с указанными в пунктах 1 и 2 настоящей статьи основаниями, аренда земельного участка, предоставленного юридическому лицу для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, путем привлечения денежных средств участников долевого строительства в соответствии с 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», может быть прекращена по требованию арендодателя в случае принятия уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации решения о включении в реестр пострадавших участников долевого строительства первого гражданина участника долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, для осуществления которого предоставлен в аренду указанный земельный участок.»

Статья 2

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

2. Подпункт 3.2 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации не применяется с 1 января 2022 года. До установления Правительством Российской Федерации порядка предоставления земельного участка в соответствии с подпунктом 3² пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации решение высшего должностного лица субъекта Российской Федерации о распоряжении земельным участком принимается по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Президент
Российской Федерации

В.В.Путин

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений в
Земельный кодекс Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» разработан в рамках совершенствования федерального законодательства в сфере предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях установления дополнительных гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, пострадавших в результате неисполнения застройщиками обязательств по передаче жилых помещений в многоквартирных домах.

Как показывает практика, одним из способов решения проблемы обманутых дольщиков является привлечение нового инвестора для завершения строительства проблемного объекта. В целях создания механизма привлечения таких инвесторов необходимо установление для них льготных условий по осуществлению ими строительной деятельности, включая урегулирование вопроса передачи инвестору прав на земельный участок, на котором осуществляется строительство проблемного объекта.

Для этого настоящим законопроектом предлагается расширить перечень случаев предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, в целях завершения строительства проблемных объектов, кроме того установить размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, и передаваемый в аренду новому инвестору для завершения строительства проблемного объекта, в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, а также дополнить основания прекращения аренды земельного участка, в целях привлечения нового инвестора для завершения строительства проблемного объекта.

Дополнение статьи 39⁶ Земельного кодекса Ленинградской области (далее – ЗК РФ) новым основанием предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, позволит повысить коммерческий интерес потенциальных инвесторов к принятию на себя обязательства по завершению строительства объекта незавершенного строительства и исполнению обязательств проблемного застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены.

Период действия предлагаемого нового основания предоставления земельного участка в аренду без торгов предлагается установить до 1 января 2022 года по аналогии с основанием предоставления земельных участков, предусмотренным в подпункте 3¹ пункта 2 статьи 39⁶ ЗК РФ.

Дополнение пункта 5 статьи 39⁷ подпунктом 7 направлено на снижение финансовой нагрузки на новых инвесторов для завершения строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки либо

здания (сооружения) в случае аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен объект незавершенного строительства.

Дополнение статьи 46 ЗК РФ новым основанием прекращения аренды земельного участка позволит арендодателю в лице федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации либо органа местного самоуправления досрочно прекратить договор аренды с проблемным застройщиком в целях передачи прав аренды на земельный участок инвестору для строительства проблемного объекта.

Принятие законопроекта будет способствовать повышению уровня защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Российской Федерации, пострадавших в результате неисполнения застройщиками обязательств по передаче жилых помещений в многоквартирных домах.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.Бегенин

Приложение
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в Земельный кодекс
Российской Федерации»

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений в
Земельный кодекс Российской Федерации»

Принятие федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.Бегенин

ПЕРЕЧЕНЬ

законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации»

Принятие федерального закона «О внесении изменений Земельный кодекс Российской Федерации» потребует принятия Правительством Российской Федерации нормативного правового акта, устанавливающего порядок предоставления земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации, в соответствии с подпунктом 3² пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации.

Обоснование необходимости подготовки – реализация положений проекта федерального закона.

Срок подготовки – три месяца со дня официального опубликования федерального закона.

Исполнитель – Минстрой России.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.Бегенин

ВЫПИСКА

из протокола заседания временной рабочей группы по подготовке предложений, направленных на совершенствование законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства

6 июня 2019 года

СЛУШАЛИ:

О проекте федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации».

Вносят члены временной рабочей группы по подготовке предложений, направленных на совершенствование законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, утвержденной постановлением Законодательного собрания Ленинградской области от 25.10.2017 № 1112 (Лебедев А.Я., Голиков Ю.М., Илларионова Р.А., Коняев С.В., Ломов А.В., Матвеев А.В., Малык В.В., Перминов А.А., Цой В.О., Шаронов А.Н.).

РЕШИЛИ:

1. Поддержать доработанный временной рабочей группой проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации».

2. Внести указанный проект федерального закона в качестве законодательной инициативы на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области.

Председательствующий
на заседании рабочей группы



А.Я. Лебедев