



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ**  
**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

Юридический (почтовый) адрес:  
Суворовский пр., д. 67, Санкт-Петербург, 191311

Фактический адрес:  
пл. Растрелли, д. 2, лит. А, Санкт-Петербург

Тел. (812) 630-21-85 E-mail mail@lenoblzaks.ru

01.07.19 № 3349-1/19-22-0-1

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю постоянной комиссии  
по экономике, собственности,  
инвестициям и промышленности

И.Ф. Гилязову

**Заключение**

на проект федерального закона  
«О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации»

Внесен депутатами Законодательного собрания Ленинградской области  
А.Я. Лебедевым, Ю.М. Голиковым, Р.А. Илларионовой, С.В. Коняевым,  
А.В. Ломовым, А.В. Матвеевым, В.В. Малыком, А.А. Перминовым,  
В.О. Цоем, А.Н. Шароновым

Рассмотрев проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект), направленный в Законодательное собрание Ленинградской области для рассмотрения и принятия решения о целесообразности внесения в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации (далее – Государственная Дума), правовое управление отмечает следующее.

Законопроект внесен с соблюдением требований Регламента Государственной Думы и Регламента Законодательного собрания Ленинградской области и не противоречит действующему федеральному законодательству.

Законопроект направлен на привлечение потенциальных инвесторов к принятию на себя обязательства по завершению строительства объекта незавершенного строительства и исполнению обязательств проблемного застройщика.

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, установить размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, передаваемый в аренду новому инвестору для завершения строительства проблемных объектов, в размере не выше размера земельного налога, и предусмотреть дополнительное основание прекращения аренды земельного участка по требованию арендодателя.

Пунктом 1 статьи 1 законопроекта пункт 2 статьи 39<sup>6</sup> Земельного кодекса Российской Федерации предлагается дополнить подпунктом 3<sup>2</sup>, предусматривающим предоставление в аренду без проведения торгов **земельного участка, смежного 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 были привлечены для строительства многоквартирных жилых 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.

Согласно предложенному регулированию новому застройщику, принявшему на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта, для строительства иных объектов капитального строительства дополнительно может быть предоставлен в аренду без проведения торгов только земельный участок, смежный с земельным участком, на котором расположен объект незавершенного строительства.

В пояснительной записке к законопроекту отсутствует обоснование предложенного регулирования, предусматривающего предоставление в аренду без проведения торгов именно смежного земельного участка. Вместе с тем исходя из существующих реалий плотной городской застройки («точечная застройка») предоставление именно таких земельных участков новому застройщику представляется трудновыполнимым и может поставить в неравные условия юридических лиц, принявших на себя исполнение обязательств проблемного застройщика.

Кроме того, к законопроекту имеются замечания юрико-технического характера.

В абзаце первом пункта 3 статьи 1 законопроекта необходимо слова «пункт 2 статьи 46 дополнить подпунктом» заменить словами «статью 46 дополнить пунктом».

В абзаце втором пункта 3 статьи 1 законопроекта слова «реестр пострадавших участников долевого строительства первого гражданина участника долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, для осуществления которого предоставлен в аренду земельный участок» предлагаем заменить словами «реестр пострадавших граждан первого участника долевого строительства».

Кроме того, законопроект нуждается в редакторской правке.

Первый заместитель руководителя  
аппарата Законодательного собрания  
Ленинградской области – начальник  
правового управления



Д.В. Малкин