

от 10 июля 2019 года № 334

**О законодательной инициативе Законодательного собрания
Ленинградской области по внесению в Государственную Думу
Федерального Собрания Российской Федерации проекта
федерального закона "О внесении изменений в Земельный
кодекс Российской Федерации"**

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации
Законодательное собрание Ленинградской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы проект федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации".

2. Направить указанный проект федерального закона в Правительство Российской Федерации для получения заключения.

3. Направить указанный проект федерального закона в Совет законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации для экспертной оценки.

4. Уполномочить депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации С.В. Петрова представлять проект федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации" при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

5. Обратиться к депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Ленинградской области с просьбой поддержать указанный проект федерального закона при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

6. Направить настоящее постановление в законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать указанную законодательную инициативу.

7. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Законодательного собрания Ленинградской области Н.И. Пустотина.

8. Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Законодательного собрания

С. Бебенин

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Земельный кодекс Российской 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 39.6 дополнить подпунктом 3.2 следующего содержания:

"3.2) 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 39.7 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) статью 46 дополнить пунктом 2.5 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 со дня его официального опубликования.

2. Подпункт 3.2 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации не применяется с 1 января 2022 года. До установления Правительством Российской Федерации порядка предоставления земельного участка в соответствии с подпунктом 3.2 пункта 2 статьи 39.6 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. 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" (далее – законопроект) 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 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 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 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (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 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 3.1 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Дополнение пункта 5 статьи 39.7 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.

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

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 в 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 3.2 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С. Бебенин

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 средств федерального бюджета.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С. Бебенин