

17 МАЙ 2021

№ 2668-1/21-22-0

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 статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации».

Приложения:

1. Проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации» на 2 л. в 1 экз.
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации» на 2 л. в 1 экз.
3. Финансово-экономическое обоснование проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса 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 статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации» на 2 л. в 1 экз.
5. Проект постановления Законодательного собрания Ленинградской области на 2 л. в 1 экз.

Депутат
Законодательного собрания
Ленинградской области



А.Я. Лебедев

Депутат
Законодательного собрания
Ленинградской области

 O. N. Zelyakov.

Депутат
Законодательного собрания
Ленинградской области



В.В. Малок

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 2021 года №

О законодательной инициативе Законодательного собрания Ленинградской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса 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 «О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации».

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

3. Уполномочить депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации С.В. Петрова представлять проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации» при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

4. 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.

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

6. Признать утратившим силу постановление Законодательного собрания Ленинградской области 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».

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 статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации

Принят Государственной Думой
Одобен Советом Федерации

Статья 1

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218; 2015, № 29, ст. 4350, 4378; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4269, 4282, 4298; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4765, 4766; 2018, № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133; № 53, ст. 8411; 2019, № 52, ст. 7820; 2020, № 29, ст. 4504, ст. 4512; № 42, ст. 6505; № 52, ст. 8581; 2021, № 1, ст. 33, Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru), 2021, 20 апреля, № 0001202104200049) следующие изменения:

1) пункт 2 статьи 39⁶ дополнить подпунктом 3⁴ следующего содержания:
«3⁴) земельного участка, имеющего смежную границу с земельным участком, на котором расположен объект незавершенного строительства, включенный в единый реестр проблемных объектов 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», 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, 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, принимаемым по

согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;»;

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, включенный в единый реестр проблемных объектов 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 завершения строительства и исполнения обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены.».

Статья 2

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

Президент
Российской Федерации

В.В.Путин

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷
Земельного кодекса Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект) разработан в рамках совершенствования федерального законодательства в сфере предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и 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.

При этом одной из мер, привлекающих инвесторов, является предоставление им земельных участков, включая предоставление земельных участков, на которых расположены проблемные объекты, в аренду без торгов (пункт 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а также перераспределение смежных земельных участков (подпункт 4 пункта 1 статьи 39²⁷ ЗК РФ).

В качестве альтернативного механизма законопроектом предлагается предусмотреть возможность дополнительно к земельному участку, на котором расположен проблемный объект, предоставлять застройщику смежный земельный участок, имеющий общую границу с земельным участком, на котором расположен такой проблемный объект, включенный в единый реестр проблемных объектов 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

Для этого настоящим законопроектом предусмотрено расширение перечня случаев предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, в целях завершения строительства проблемных объектов.

Устанавливаемый законопроектом случай предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов, направлен, прежде всего, на финансовую поддержку юридических лиц, отвечающих требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, участие которых допускается в процедуре обязательств застройщика перед участниками строительства в случае, если публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее – Фонд) или Фонд субъекта Российской Федерации

приняли решение о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства либо решение о финансировании мероприятий Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации не было получено конкурсным управляющим в течение шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства.

Введение нового основания предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, нацелено на повышение интереса потенциальных инвесторов, являющихся коммерческими застройщиками, 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, в случаях, когда Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации отказались от финансирования мероприятий по завершению строительства проблемных объектов.

Получение прибыли застройщиками от реализации смежных земельных участков позволит им исполнить принятые на себя вышеуказанные обязательства, что будет способствовать сокращению количества действующих проблемных объектов, наибольшее количество которых в настоящее время находится на территориях Московской области (773), Краснодарского края (255) и Ленинградской области (209).

Кроме того, законопроектом предусмотрено установление размера 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.

Данная мера поддержки застройщиков направлена на снижение финансовой нагрузки на новых инвесторов для завершения строительства проблемного объекта, включенного в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, в случае аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен такой объект.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.Бегенин

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений в статьи
39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации»

Принятие федерального закона «О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.

Установление нового случая применения льготного размера арендной платы за аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, повлечет выпадающие доходы из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. Размер потенциальных выпадающих доходов несоизмерим с положительным эффектом от принятия федерального закона «О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации».

При этом произвести точную оценку выпадающих доходов не представляется возможным, так как количество проблемных объектов, которые подпадают под действие рассматриваемого проекта федерального закона и требуют завершения строительства, не является постоянным.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.Бегенин

Приложение
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷
Земельного кодекса 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 статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской
Федерации»

Принятие федерального закона «О внесении изменений Земельный кодекс Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия федеральных законов или иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.Бибенин