

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 26.09.2022 № 57
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 26 " сентября 2022 г.

83. О проекте федерального закона № 188096-8 "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации" (в части совершенствования механизмов предоставления земельных участков в аренду и безвозмездное пользование) - вносит сенатор Российской Федерации О.С.Забралова

Принято решение:

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссии Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации и высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

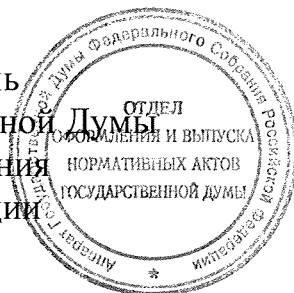
Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям до 26 октября 2022 года.

2. Комитету Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии 2022 года (ноябрь).

Первый заместитель
Председателя Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



А.Д.Жуков

СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СЕНАТОР РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

«29» августа 2022 г.

№ 53-02.162/03

Председателю Государственной
Думы Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

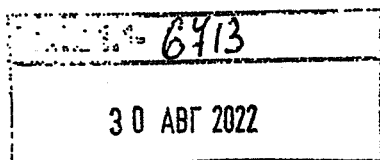


Государственная Дума ФС РФ
Дата 29.08.2022 19:49
№188096-8; 1.1

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации".

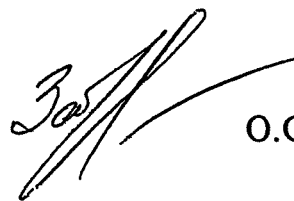
Приложения:

1. Текст законопроекта на 2 л. в 1 экз.
2. Пояснительная записка на 3 л. в 1 экз.
3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.
4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" на 1 л. в 1 экз.
5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительных власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в



связи с принятием федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" на 1 л. в 1 экз.

6. Копии текста законопроекта и материалов к нему на электронном носителе.



О.С. Забралова

Проект

Вносит сенатор Российской Федерации
О.С. Забралова

1/ 188096-2

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

”О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации ”

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147) следующие изменения:

1) пункт 2 статьи 39⁶ дополнить пунктом 10¹ следующего содержания:

«10¹) земельного участка, на котором расположены здания или сооружения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставленные в аренду, арендатору таких здания, сооружения или помещений в них;»;

2) в статье 39⁸:

а) пункт 8 дополнить подпунктом 20 следующего содержания:

«20) на срок действия договора аренды находящегося в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения или помещений в них, в случае предоставления земельного участка арендатору указанных здания, сооружения или помещений в них;»

б) пункт 15 дополнить предложением следующего содержания: «Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, после окончания срока его действия не считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.»;

3) пункт 2 статьи 39¹⁰ дополнить подпунктом 4¹ следующего содержания:

«4¹) некоммерческим организациям, если на таких земельных участках расположенные принадлежащие им на праве безвозмездного пользования и находящиеся в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения или помещения в них, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения или помещения в них».

Президент
Российской Федерации



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 целях совершенствования положений Земельного кодекса Российской Федерации, которые в настоящее время не регулируют ряд вопросов, связанных с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии со статьей 652 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования. В случае, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок.

В свою очередь, пунктом 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусматривается закрытый перечень случаев предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов. При этом к таким случаям не относится случай когда в аренду передано здание или сооружение, находящееся в государственной или муниципальной собственности, и арендатору требуется в соответствии со статьей 652 ГК РФ также в аренду передать земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. Таким образом, публично-правовые образования лишены в настоящее время возможности предоставить земельный участок в указанных случаях, что, во-первых, лишает каких-либо гарантий для полноценного использования земельного участка со стороны арендатора здания или сооружения, а, во-вторых, приводит к выпадающим доходам бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

В этой связи законопроектом предлагается устранить вышеуказанный пробел в нормативно-правовом регулировании.

В указанном случае срок действия договора аренды земельного участка предлагается приравнять к сроку действия договора аренды здания, сооружения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при

отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на неопределенный срок на тех же условиях. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (применительно к недвижимому имуществу).

Следует учитывать, что статья 39.8 ЗК РФ устанавливает конкретные сроки договорных отношений по предоставлению в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без возможности принятия каких-либо усмотренческих решений со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления, исключая произвольное определение сроков аренды земельных участков. При этом одновременно ЗК РФ не предусматривает возможности возобновления договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на неопределенный срок. В свою очередь, применение к таким земельным участкам положений о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и возможности в любое время отказаться от договора, по сути, во-первых, является коррупциогенным фактором, поскольку создает необоснованно широкие пределы усмотрения для правоприменителя (статья 1 Федерального закона от 17 июля 2009 года № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»), а, во-вторых, не дисциплинирует арендаторов земельных участков к своевременному продлению договорных отношений либо к выкупу земельных участков.

Как предусмотрено пунктом 3 статьи 3 ЗК РФ сделки с земельными участками регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным законодательством.

Таким образом, ЗК РФ в части регулирования сделок с земельными участками могут быть установлены иные правила по отношению к положениям гражданского законодательства.

В отношении возобновления на неопределенный срок договор аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, сформировалась разнородная судебная практика (например, определения Верховного Суда РФ от 30.01.2020 № 308-ЭС19-26750, от 31.07.2020 № 303-ЭС20-10130, от 24.03.2020 № 306-ЭС20-3231, от 11.02.2020 № 308-ЭС19-19368, от 08.04.2020 № 301-ЭС20-3374, от 02.03.2020 № 310-ЭС19-25907, от 15.07.2020 № 307-ЭС20-8809, от 20.05.2020 № 310-ЭС19-25907, от 21.05.2020 № 303-ЭС20-6632, от 07.04.2020 № 307-ЭС20-3254, от 17.02.2021 № 18-КАД21-4-К4 и др.).

Многочисленные судебные решения по вопросу возобновления договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, на неопределенный срок указывают на необходимость совершенствования законодательного регулирования по данному вопросу.

В соответствии со статьей 17¹ Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусматривается возможность предоставления находящихся в государственной или муниципальной собственности зданий, сооружений в безвозмездное пользование некоммерческим организациям. Вместе с тем, ЗК РФ не урегулирован вопрос о том, на каком праве может быть предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, некоммерческой организации, которой в безвозмездное пользование передано здание, сооружение, находящееся в государственной или муниципальной собственности.

Законопроектом предлагается устранить данный пробел и предусмотреть возможность предоставления в данном случае земельных участков также на праве безвозмездного пользования, учитывая, что проектируемые положения распространяются исключительно на некоммерческие организации.



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

Реализация федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» не потребует выделения дополнительных средств из федерального бюджета и бюджетов других уровней бюджетной системы Российской Федерации.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive letters, likely representing the initials 'З.А.' followed by a surname.

ПЕРЕЧЕНЬ
федеральных законов, 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» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия других федеральных законов.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive letters, likely representing the initials 'З.А.' followed by a surname.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, 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 внесения изменений в приказ Росреестра от 2 сентября 2020 г. № П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов».

Обоснование необходимости подготовки и краткое описание: законопроектом предлагается установить новые основания для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду и в безвозмездное пользование. В связи с этим потребуются внесение изменений в нормативный правовой акт Росреестра об утверждении перечня документов, необходимых для подтверждения права заявителя на приобретение земельного участка по предусмотренным законом основаниям.

