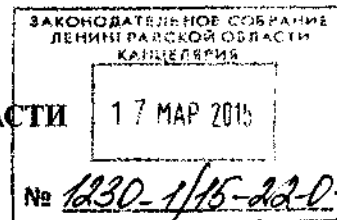


**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ПЯТОГО СОЗЫВА**

**ДЕПУТАТ
ПО ОБЩЕОБЛАСТНОМУ ИЗБИРАТЕЛЬНОМУ ОКРУГУ
ОТ ЛЕНИНГРАДСКОГО ОБЛАСТНОГО РЕГИОНАЛЬНОГО ОТДЕЛЕНИЯ
ВСЕРОССИЙСКОЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ПАРТИИ
«ЕДИНАЯ РОССИЯ»**

БЕЛОУС Алексей Брониславович



187330, Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Гагарина, д. 1
Тел./факс: +7 (81362) 43695 E-mail: aleksey-@mail.ru

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области
С.М. Бебенину

Уважаемый Сергей Михайлович!

Направляю Вам взамен ранее разосланного проект Федерального закона «О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации».

Приложение:

1. Проект Федерального закона Российской Федерации «О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации» - на 1 л. в 1 экз.;
2. 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 статью 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации» - на 1 л. в 1 экз.;
3. Финансово-экономическое обоснование проекта Федерального закона «О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации» - на 1 л. в 1 экз.;
4. Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации» - на 3 л. в 1 экз.

А.Б. Белоус

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации

Принят Государственной Думой
Одобен Советом Федерации

Статья 1

Внести в подпункт 7 статьи 39.5 Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2004, № 41, ст. 3993; № 52, ст. 5276; 2005, № 30, ст. 3122; 2006, № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 21, ст. 2455; № 45, ст. 5417; 2008, № 20, ст. 2251; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3597; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 30, ст. 4590; 2013, № 9, ст. 873; 2014, № 26, ст. 3377) следующее изменение:

слова «, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных»
заменить союзом «и».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

В. Путин

**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 ИЗМЕНЕНИЯ В ПОДПУНКТ 7 СТАТЬИ 39.5
ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Принятие федерального закона «О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации.

Председатель Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенин

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ПРОЕКТА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В
ПОДПУНКТ 7 СТАТЬИ 39.5 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Принятие федерального закона «О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительного расходования средств из федерального бюджета.

Председатель Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенин

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПОДПУНКТ 7 СТАТЬИ 39.5
ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Проект федерального закона «О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект) подготовлен в целях обеспечения защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве многоквартирных домов, и направлен на предоставление мер поддержки пострадавшим гражданам – участникам долевого строительства, перед которыми застройщики не выполнили свои обязательства по завершению строительства в срок, предусмотренный договором.

Для обеспечения указанных целей законопроектом предлагается внести поправки в Земельный кодекс Российской Федерации, предусматривающие право субъектов Российской Федерации бесплатно предоставлять земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в собственность некоммерческих организаций, созданных гражданами.

В настоящее время положения Земельного кодекса Российской Федерации, основываясь на принципе платности землепользования, устанавливают общее правило о платном предоставлении в частную собственность земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

С 1 марта 2015 года вступает в силу Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», положения которого регулируют вопросы возникновения, прекращения и осуществления прав на земельные участки, а также изменение действующего порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Указанным законом внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, в частности:

признается утратившей силу статья 28 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 2 которой определяет право субъектов Российской Федерации принимать законы, предусматривающие бесплатное предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность юридическим лицам;

определяется исчерпывающий перечень случаев предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно, предусмотренный статьей 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации.

Право субъектов Российской Федерации принимать законы, предусматривающие бесплатное предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность

юридическим лицам непосредственно связано с действующим на сегодняшний день правовым регулированием вопросов, направленных на предоставление мер поддержки граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

Так, например, положения статьи 8 областного закона от 27.12.2013 № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области» в качестве основной меры поддержки пострадавших участников долевого строительства предусматривают, что юридическому лицу, принявшему на себя обязательства по завершению строительства многоквартирного дома и передаче жилых помещений в нем пострадавшим участникам долевого строительства и исполнившему указанные обязательства в полном объеме, для компенсации произведенных расходов бесплатно предоставляется в собственность иной земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом установлено, что рыночная стоимость бесплатно предоставляемого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», должна соответствовать размеру фактически произведенных и обоснованных расходов.

Подобные законы приняты во многих других субъектах Российской Федерации.

Такой механизм решения проблемы «обманутых дольщиков» является наиболее эффективным, поскольку позволяет привлечь к решению данной проблемы новых инвесторов строительства, а также исключить дополнительные расходы бюджета субъекта Российской Федерации и возможность злоупотребления со стороны недобросовестных застройщиков и участников долевого строительства.

Привлечение средств граждан для строительства многоквартирных домов и неисполнение застройщиками своих обязательств по завершению строительства многоквартирного дома и передаче жилых помещений в нем гражданам – участникам строительства является одной из самых значимых социально-экономических проблем в настоящее время.

По официальным данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (<http://minstroyrf.ru>), по состоянию на 1 ноября 2014 года, в России насчитывается 569 проблемных объектов и 46,4 тысяч граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

Безусловно, федеральное законодательство не лишено пробелов в той части, которая касается случаев невозможности исполнения застройщиком своих обязательств по завершению строительства многоквартирного дома и передаче жилых помещений в нем гражданам – участникам долевого строительства. Невозможность продолжения строительства может быть вызвана как изначальными нарушениями застройщиком законодательства в области долевого строительства и привлечения денежных средств граждан, так и результатами его

экономической деятельности, при которой неплатежеспособность застройщика переходит из временной в долгосрочную и приводит в итоге к объявлению его банкротом. При таких обстоятельствах, в большинстве случаев, обеспечить завершение строительства многоквартирного дома возможно только силами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного пострадавшими участниками долевого строительства. А в случае признания застройщика несостоятельным (банкротом) возможность достройки многоквартирного дома силами подобного кооператива является единственной возможностью.

Однако завершение строительства жилищно-строительным кооперативом за счет своих собственных средств (то есть за счет средств пострадавших участников долевого строительства, создавших такой кооператив) зачастую становится неразрешимой проблемой для граждан – участников долевого строительства, поскольку на участников строительства, принявших решение о создании жилищно-строительного кооператива для завершения строительства многоквартирного дома, возлагаются весьма существенные и порой неоправданные обязательства. Такое завершение строительства возможно только путем привлечения инвестора. Созданный гражданами кооператив не имеет возможности привлечения потенциальных инвесторов. Однако такая возможность у жилищно-строительного кооператива может возникнуть в случае наличия у него права собственности на земельный участок, на котором может осуществляться строительство многоквартирного дома, как для последующего предоставления жилых помещений в нем пострадавшим участникам долевого строительства (особенно в случаях, когда количество членов такого кооператива превышает количество жилых помещений в многоквартирном доме, строительство которого осуществлялось недобросовестным застройщиком), так и для компенсации привлеченным инвестором своих расходов на завершение строительства «проблемного» дома и передачу квартир в нем гражданам.

Поправки в Земельный кодекс, предусматривающие право субъектов Российской Федерации бесплатно предоставлять земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в собственность некоммерческих организаций, созданных гражданами, позволят создать необходимые экономические и правовые условия, способствующие завершению строительства «проблемных» объектов, и тем самым обеспечить решение проблемы «обманутых дольщиков», необходимость решения которой обозначена в пункте 1 поручения Председателя Правительства Российской Федерации от 13.09.2011 № ВП-П9-6498 в части выполнения перечня поручений Президента Российской Федерации от 05.09.2011 № Пр-2618 по вопросам защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве.

Председатель Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенин