

Проект вносит
постоянная комиссия по экономике,
собственности, инвестициям и
промышленности

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 25 марта 2015 года № _____

О законодательной инициативе Законодательного собрания Ленинградской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39.5 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 закона «О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации».

2. Уполномочить депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации С.В. Петрова представлять проект федерального закона «О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации» при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

3. 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.

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

5. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Законодательного собрания Ленинградской области А.Б. Белоуса.

6. Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Законодательного собрания

С. Бебенин



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

**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.

Приложение
проект федерального
закона «О внесении изменения
в подпункт 7 статьи 39.5
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 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

Приложение
проект федерального
закона «О внесении изменения
в подпункт 7 статьи 39.5
Земельного кодекса
Российской Федерации».

**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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67,
тел.: 274-85-18, факс: 274-85-39

19.03.15 № 1230-1/15-22-0-2

На № _____ от _____

Председателю
постоянной комиссии
по экономике, собственности,
инвестициям и промышленности
В.С. Рябову

Заключение
на проект федерального закона «О внесении изменения в подпункт 7 статьи
39.5 Земельного кодекса Российской Федерации»

Исследовав проект федерального закона «О внесении изменений в подпункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - законопроект), направленный депутатом Законодательного собрания Ленинградской области А.Б. Белоусом в Законодательное собрание Ленинградской области для рассмотрения и принятия решения о целесообразности внесения в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, правовое управление отмечает следующее.

Законопроект внесен с соблюдением требований статей 40 и 70¹ Регламента Законодательного собрания Ленинградской области и статьи 105 Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, не противоречит действующему законодательству и соответствует правилам юридической техники.

Начальник
правового управления

Д.В. Малкин

**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ПЯТОГО СОЗЫВА**

**ПОСТОЯННАЯ КОМИССИЯ ПО ЭКОНОМИКЕ, СОБСТВЕННОСТИ, ИНВЕСТИЦИЯМ
И ПРОМЫШЛЕННОСТИ**

Санкт-Петербург

Суворовский пр., 67

ВЫПИСКА
из протокола № 4 заседания постоянной комиссии
от 18 марта 2015 года

СЛУШАЛИ:

О проекте Федерального закона «О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации»
(№1230 от 04.03.2015). (ПВ-V-458)

Инициатор депутат Законодательного собрания Ленинградской области А.Б. Белоус.

РЕШИЛИ:

1. Внести на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект постановления «О законодательной инициативе Законодательного собрания Ленинградской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации».

2. Рекомендовать Законодательному собранию Ленинградской области принять данный проект постановления.

Заместитель председателя
постоянной комиссии



И.Ф.Гилязов

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ПЯТОГО СОЗЫВА**

**ПОСТОЯННАЯ КОМИССИЯ
ПО ЭКОНОМИКЕ, СОБСТВЕННОСТИ,
ИНВЕСТИЦИЯМ И ПРОМЫШЛЕННОСТИ**

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67,
тел./ факс: 274-94-73

23.03.15 № *1230-1/15-22-0*

На № _____ от _____

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области
Бибенину С.М.

Уважаемый Сергей Михайлович!

Направляю Вам выписку из протокола № 4 от 18 марта 2015 года заседания постоянной комиссии для включения вопроса о проекте постановления «О законодательной инициативе Законодательного собрания Ленинградской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации» в проект повестки дня заседания Законодательного собрания Ленинградской области.

Приложение на **9** л.

Заместитель председателя
постоянной комиссии

И.Ф. Гилязов

И.Ф. Гилязов