

от 25 марта 2015 года № 325

**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 39⁵ 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 39⁵ 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 39⁵ 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

Проект
вносит Законодательное
собрание Ленинградской
области

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39⁵ Земельного кодекса Российской Федерации

Принят Государственной Думой

Одобен Советом Федерации

Статья 1

Внести в подпункт 7 статьи 39⁵ Земельного кодекса 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) изменение, заменив слова ", отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных" словом "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 39⁵
Земельного кодекса Российской Федерации"

Проект федерального закона "О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39⁵ 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 в Земельный кодекс Российской Федерации поправки, 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 вступил в силу Федеральный закон от 23 июня 2014 года № 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 изменения 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, 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 39⁵.

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 декабря 2013 года № 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 в настоящее время одной из самых значимых социально-экономических проблем.

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 тысячи 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 изначально 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 сентября 2011 года № ВП-П9-6498 в части выполнения перечня поручений Президента Российской Федерации от 5 сентября 2011 года № Пр-2618 по вопросам защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве.

Приложение
к проекту федерального закона
"О внесении изменения
в подпункт 7 статьи 39⁵
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 39⁵ Земельного кодекса Российской Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39⁵ 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. Бебенин

Приложение
к проекту федерального закона
"О внесении изменения
в подпункт 7 статьи 39⁵
Земельного кодекса
Российской Федерации"

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
проекта федерального закона "О внесении изменения в подпункт 7
статьи 39⁵ Земельного кодекса Российской Федерации"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменения в подпункт 7 статьи 39⁵ Земельного кодекса Российской Федерации" не потребует дополнительного расходования средств федерального бюджета.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С. Бебенин