



401090 618104



**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ
СОБРАНИЕ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Кирова, 3,
г. Новосибирск, 630011
тел: 223-08-27; факс: 223-79-05
E-mail: info@zsnsso.ru

Законодательные
(представительные) органы
государственной власти субъектов
Российской Федерации

27.05.2016. № 24/377
На № _____ от _____

О законодательной инициативе

Направляем Вам постановление Законодательного Собрания Новосибирской области от 26.05.2016 № 99 «О законодательной инициативе Законодательного Собрания Новосибирской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 34 и 35 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Просим поддержать данную законодательную инициативу.

Приложения: на 9 л. в 1 экз.

Председатель
Законодательного Собрания

А.И. Шимкин



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

шестого созыва

(десятая сессия)

26 мая 2016 года

№ 99

О законодательной инициативе Законодательного Собрания Новосибирской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 34 и 35 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

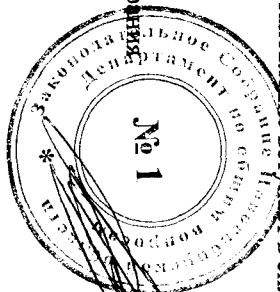
В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации
Законодательное Собрание Новосибирской области
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в порядке реализации права законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 34 и 35 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
2. Направить проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 34 и 35 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать данный проект федерального закона и направить отзыв в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.
3. Назначить представителем Законодательного Собрания Новосибирской области при рассмотрении проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 34 и 35 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» депутата Законодательного Собрания Новосибирской области Мирошникову Олега Валерьевича, члена комитета Законодательного Собрания

4. Предложить членам Совета Федерации и депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Новосибирской области поддержать законодательную инициативу Законодательного Собрания Новосибирской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 34 и 35 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Законодательного Собрания



А.И. Шимкив

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статьи 34 и 35 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства РФ, 30.06.2014, № 26 (часть I), ст. 3377) следующие изменения:

1) статью 34 дополнить частью 47 следующего содержания:

«47. По истечении срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения аукциона.»;

2) статью 35 дополнить частью 3 следующего содержания:

«3. Часть 47 статьи 34 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 января 2017 года.».

Статья 2

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

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту Федерального закона
«О внесении изменений в статьи 34 и 35 Федерального закона «О внесении
изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные
законодательные акты Российской Федерации»

Проект Федерального закона «О внесении изменений в статьи 34 и 35 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» направлен на изменение порядка заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на новый срок в отношении договоров, заключенных до 01.03.2015.

В соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ) с 01.03.2015 заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на новый срок по общему правилу осуществляется посредством проведения торгов в форме аукциона.

Исключения из данного правила возможны в случаях, установленных пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, при соблюдении условий, обозначенных в пункте 4 данной статьи.

Таким образом, заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на новый срок без проведения торгов стало невозможным в отношении следующих, имеющих наибольшее распространение, видов аренды участков:

- земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества;
- земельных участков, предоставленных некоммерческим объединениям граждан для ведения дачного хозяйства садоводства, огородничества;
- земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирных жилых домов, объектов промышленного, торгового, административного назначения;
- земельных участков, предоставленных для целей не связанных со строительством (объекты автомобильного сервиса, объекты торговли и сферы услуг, объекты для размещения отходов производства и потребления, размещение временных объектов и т.д.).

В связи с тем, что до 01.03.2015 отсутствовало нормативное закрепление сроков, на которые заключаются договоры аренды, указанные договоры могут иметь сроки действия от месяцев до десятков лет, но, как правило, составляют от года до пяти лет.

Одновременно с введением норм права в Земельный кодекс Российской Федерации о необходимости заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на новый срок исключительно посредством торгов, законодателем установлены нормативные

ПЕРЕЧЕНЬ
актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в статьи 34 и 35 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статьи 34 и 35 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия иных актов федерального законодательства.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона

«О внесении изменений в статьи 34 и 35 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Принятие и реализация Федерального закона «О внесении изменений в статьи 34 и 35 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребуют дополнительных расходов, финансируемых за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов.

сроки аренды земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования, что позволяет заинтересованным лицам планировать их освоение.

Но на договоры, заключенные до 01.03.2015 также распространяется требование закона о необходимости их заключения на новый срок исключительно на торгах, тогда как при первоначальном заключении таких договоров стороны сделки исходили из того, что данное правоотношение может быть продлено (заключен новый договор) без проведения торгов.

В связи с этим, арендаторы земельных участков сталкиваются с проблемой невозможности завершения возведения объектов капитального строительства, осуществления планирования хозяйственно-экономической деятельности, невозможности распоряжения правом аренды в соответствии с гражданским законодательством, в связи с истечением срока аренды либо приближением истечения срока, тогда как при заключении договора арендаторы планировали освоение участков, исходя из иного правового регулирования рассматриваемой ситуации.

При этом, на земельных участках, предоставленных для строительства, сроки договоров аренды которых истекают, в большинстве случаев расположены объекты капитального строительства той или иной степени готовности.

Наступление события прекращения срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, связано положениями статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации с возможностью изъятия объектов незавершенного строительства, расположенных на таких участках, по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Требование в суд о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов вправе заявить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен этот объект.

Предметом продажи, совершения сделок может являться объект недвижимого имущества, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости. То есть, в отношении объекта незавершенного строительства должны быть осуществлены действия по внесению сведений о нем в государственный кадастр недвижимости.

В случае, если таким объектом является многоквартирный жилой дом, крупный промышленный или складской объект, то затраты на подготовку документов для внесения сведений об объекте в государственный кадастр недвижимости будут значительными. При этом, подготовка документов осуществляется владельцем объекта незавершенного строительства, что при отсутствии на то воли данного лица, не будет реализовываться.

Также, необходимым условием возможности продажи объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов является наличие зарегистрированного в установленном законом порядке права собственности исходного владельца на недвижимое имущество. В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»,

государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя или уполномоченного им на то лица.

В связи с этим, реализация механизма изъятия объекта незавершенного строительства и продажа его с публичных торгов возможна только при наличии воли владельца, направленной на оформление прав на объект в установленном законом порядке.

Кроме того, согласно пункту 4 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, если публичные торги по продаже объекта незавершенного строительства признаны несостоявшимися, такой объект может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене этого объекта в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися.

Таким образом, необходимо предусматривать в бюджетах различных уровней средства на приобретение объектов незавершенного строительства. В сложившейся экономической ситуации это является затруднительным.

В случае прекращения договора аренды земельного участка по истечении его срока для строительства многоквартирных жилых домов, для возведения которых привлечены средства граждан в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», невозможность ввода жилого дома в эксплуатацию и необходимость реализации механизма, предусмотренного статьей 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, повлечет за собой совершенно непредсказуемые последствия и нарушение прав и законных интересов граждан-участников долевого строительства.

Исходя из изложенного, изъятие объектов незавершенного строительства в порядке, установленном статьей 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, осложнено административными и судебными процедурами, длительно по времени.

В результате невозможности заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на новый срок может сложиться ситуация, при которой значительное количество объектов незавершенного строительства будут являться бесхозными, в связи с невозможностью завершения строительства или изъятия и продажи с публичных торгов, что будет иметь негативный социально-экономический эффект.

Помимо изложенных проблем с земельными участками, предоставленными для строительства, невозможность заключения договоров аренды земельных участков на новый срок, заключенными до 01.03.2015 с садоводческими, огородническими или дачными некоммерческими объединениями граждан для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества и с гражданами и юридическими лицами для целей не связанных со строительством (объекты автомобильного сервиса, объекты торговли и сферы услуг, объекты для размещения отходов производства и потребления, размещение временных объектов и т.д), повлечет за собой невозможность оформить земельные участки в собственность членам таких некоммерческих объединений, а также создаст значительные

затруднения субъектам малого и среднего предпринимательства, использующими земельные участки на праве аренды для целей не связанных со строительством.

Дополнение статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» пунктом 47, устанавливающим возможность по истечении срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного до 01.03.2015, заключение договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, без проведения аукциона, позволит избежать вышеперечисленных негативных социально-экономических последствий.