

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 19.10.2015 № 260  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 19 " октября 2015 г.

**66. О проекте федерального закона № 891088-6 "О внесении изменений в статью 18 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" и статью 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в части установления оснований для расторжения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности) - вносит Саратовская областная Дума**

**Принято решение:**

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти 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 земельным отношениям и строительству, соисполнителем - Комитет Государственной Думы по вопросам собственности.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству до 19 ноября 2015 года.

2. Комитету Государственной Думы по земельным отношениям и строительству 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 2015 года (декабрь).

Ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству, соисполнителем - Комитет Государственной Думы по вопросам собственности.

Первый заместитель  
Председателя Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



А.Д.Жуков

Законодательное Собрание  
Приморского края  
Управление делопроизводства и  
ведения электронного документооборота  
Входящий № 16/3597  
Дата: 02.11.2015 Время: 12:00



САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23.09.2015 № 41-1672

г.Саратов

**О законодательной инициативе Саратовской областной Думы по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 18 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»**

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Саратовская областная Дума

## ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в статью 18 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

2. Назначить Демина Сергея Александровича, председателя комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области, официальным представителем Саратовской областной Думы при рассмотрении названной законодательной инициативы в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

Председатель Саратовской  
областной Думы

**В.В.Капкаев**

## Федеральный закон

### О внесении изменений в статью 18 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

#### **Статья 1**

В абзаце первом пункта 3 статьи 18 Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 9, ст. 1096; 2011, № 51, ст. 7448; 2013, № 52, ст. 6961) слова «и расположенном в границах субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга» исключить.

#### **Статья 2**

В абзаце первом пункта 22 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4148; 2003, № 28, ст. 2875; № 50, ст. 4846; 2004, № 41, ст. 3993; 2005, № 1, ст. 17; № 25, ст. 2425; 2006, № 1, ст. 3, 17; № 17, ст. 1782; № 27, ст. 2881; № 52, ст. 5498; 2007, № 7, ст. 834; № 31, ст. 4009; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5553; № 48, ст. 5812; 2008, № 30, ст. 3597; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6418, 6427; 2011, № 1, ст. 47; № 13, ст. 1688; № 30, ст. 4562; № 49, ст. 7027; № 51, ст. 7448; 2012, № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7614, 7615; 2013, № 23, ст. 2881; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 9; № 24, ст. 3369) слова «и расположенного в границах субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга» исключить.

**Президент  
Российской Федерации**

**В.Путин**



**Пояснительная записка**  
**к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 18**  
**Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской**  
**Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и**  
**статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного**  
**кодекса Российской Федерации»**

Проект федерального закона разработан в соответствии с изменениями, внесенными в Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и Федеральный закон от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» Федеральным законом от 12 декабря 2011 года № 427-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно указанным изменениям, вступившим в силу с 1 апреля 2012 года, в случае, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга, заключен до 1 января 2011 года для целей строительства, реконструкции объекта недвижимого имущества и имеется существенное нарушение условий договора аренды такого земельного участка и (или) существенное изменение обстоятельств, из которых стороны данного договора исходили при его заключении, договор аренды может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления по истечении одного месяца со дня направления уведомления о расторжении данного договора.

Существенными нарушениями условий данного договора являются:

неисполнение обязательств по строительству, реконструкции объекта недвижимого имущества в срок, предусмотренный данным договором, или при отсутствии такого срока в данном договоре в срок, на который выдано разрешение на строительство, реконструкцию этого объекта, в случае, если строительная готовность объекта недвижимого имущества на последний день такого срока составляет менее чем сорок процентов общего объема его строительства, реконструкции, предусмотренного утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией;

отсутствие по истечении пяти лет со дня заключения данного договора разрешения на строительство, реконструкцию объекта недвижимого имущества, строительство которого предусмотрено данным договором, в случае, если в данном договоре не предусмотрен срок окончания строительства, реконструкции этого объекта.

Существенным изменением обстоятельств, из которых стороны данного договора исходили при заключении договора аренды земельного участка, по которому допускается его расторжение в одностороннем порядке органом

государственной власти или органом местного самоуправления, является расторжение иного договора, заключенного с органом государственной власти или органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием и предусматривающего строительство, реконструкцию объекта недвижимого имущества на таком земельном участке, арендованном в соответствии с данным договором. В этом случае договор аренды земельного участка считается расторгнутым со дня расторжения указанного договора, за исключением случаев, если продолжение действия договора аренды земельного участка предусмотрено в соглашении о расторжении указанного иного договора.

Кроме того, статьей 284 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений. Согласно пункту 1 статьи 124 Гражданского кодекса Российской Федерации Российская Федерация, субъекты Российской Федерации: республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами.

Предлагаемый законопроект направлен на соблюдение принципа равенства участников договорных отношений, который должен соблюдаться независимо от местонахождения земельных участков, а также на соблюдение прав и законных интересов органов местного самоуправления и органов государственной власти, которые являются арендодателями земельных участков, предоставленных для строительства и реконструкции объектов недвижимого имущества.

Принятие данного законопроекта позволит в административном порядке, без судебного спора, расторгнуть договор аренды земельного участка, предоставленного для целей строительства, реконструкции объекта недвижимого имущества, также в случае, если арендатор не использует земельный участок в указанных целях в течение трех лет, что будет способствовать большему вовлечению в оборот земельных участков, росту спроса на земельные участки со стороны физических и юридических лиц, которые намерены использовать их для строительства и реконструкции объектов недвижимого имущества.

В настоящее время одной из наиболее важных является проблема удовлетворения потребности граждан в жилье, которая связана с недостаточным объемом вновь возводимого жилья, удорожанием строительства, обусловленным отсутствием необходимых территорий с развитой инженерной и со-

циальной инфраструктурой и сложностью процедуры оформления разрешительных документов для застройщиков. Принятие предлагаемого законопроекта будет способствовать решению данной проблемы – развитию жилищного строительства, рынка земельных участков, выявлению земельных участков, которые не используются законными пользователями по назначению.

В Саратовской области действующими являются около 3180 договоров аренды земельных участков, заключенных до 1 января 2011 года для целей строительства, реконструкции объекта недвижимого имущества. При этом 85 процентов действующих договоров заключены органами местного самоуправления восьми муниципальных образований (семь муниципальных районов и муниципальное образование «Город Саратов»). Договоры аренды земельных участков заключены в основном на срок от 10 до 49 лет.

Полагаем, что благодаря данному законопроекту активизируется выявление случаев ненадлежащего использования и неиспользования земельных участков для строительства и реконструкции объектов недвижимого имущества, прежде всего тех, которые расположены в районах перспективного развития городских территорий – вблизи сложившейся социальной, инженерной и дорожной инфраструктуры городов.

Наряду с этим принятие законопроекта позволит эффективно использовать земельные участки, развивать индивидуальное жилищное строительство и коммерческую застройку, а также стимулирует инвесторов к осуществлению своевременного строительства, уменьшению сроков ввода объектов в эксплуатацию, что приведет к созданию рабочих мест, привлечению инвестиций и налоговых поступлений в бюджет.



**Финансово-экономическое обоснование  
к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 18  
Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской  
Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и  
статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного ко-  
декса Российской Федерации»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 18  
Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Феде-  
рации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и статью 3 Феде-  
рального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Фе-  
дерации» не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.



## **Перечень**

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в статью 18 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 18 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных актов федерального законодательства.

