

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 21.01.2019 № 167  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 21 " января 2019 г.

**56. О проекте федерального закона № 612505-7 "О внесении изменения в статью 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации" (в части увеличения до пяти лет срока аренды земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства) - вносит депутат Государственной Думы В.К.Гартунг**

**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 природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям до 20 февраля 2019 года.

2. Комитету Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям 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 весенней сессии 2019 года (март).

Председатель Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



В.В.Володин

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

20 декабря 2018 г.

№ \_\_\_\_\_

**Председателю Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации  
В.В. ВОЛОДИНУ**

**Уважаемый Вячеслав Викторович!**

На основании ст.104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменения в статью 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации».

Приложение:

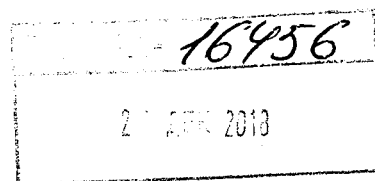
1. Текст законопроекта на 1 л.
2. Пояснительная записка к законопроекту на 3 л.
3. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 л.
4. Финансово-экономическое обоснование законопроекта на 1 л.
5. Проект федерального закона и материалы к нему на магнитном носителе 1 диск.

Всего 6 листов и один диск.

*Суворова*

*В.К. Гартунг*

**В.К. Гартунг**



Вносится депутатом  
Государственной Думы  
Гартунгом В.К.

Проект № 612505-7

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

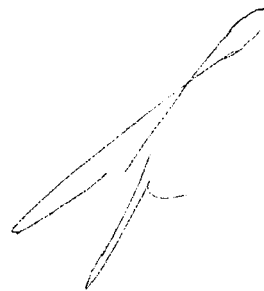
### **О внесении изменения в статью 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации**

**Статья 1.** Внести в подпункт 6 пункта 8 статьи 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377, № 30, ст. 4218; 2015, № 29, ст. 4339, ст. 4350) изменение, заменив слово «трех» словом «пяти».

**Статья 2.** Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент

Российской Федерации



## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **к проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации»**

С 1 марта 2015 года вступили в силу изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, исключившие безусловное преимущественное право продления аренды земельного участка физическими и юридическими лицами, в том числе строительными компаниями. Такие земельные участки выставляются на торги, за исключением случаев, перечисленных в статье 36<sup>б</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, которой предусмотрено предоставление без проведения торгов права на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для завершения строительства расположенного на нем объекта незавершенного строительства.

При этом федеральным законодательством предусмотрена однократность предоставления земельного участка сроком на три года для завершения строительства объекта незавершенного строительства.

Так, согласно подпункту 6 пункта 8 статьи 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), договор аренды земельного участка заключается на срок до трех лет в случае предоставления участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок, определенный в пункте 9 указанной статьи, в случае, если право собственности на объект незавершенного строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

За период действия указанной нормы ЗК РФ сложилась следующая правоприменительная практика.

Застройщики вынуждены оформлять право собственности на объекты незавершенного строительства в собственность в целях их завершения и приобретения в аренду земельного участка без проведения торгов.

В условиях сложной экономической ситуации во всех регионах Российской Федерации наблюдается тенденция к увеличению сроков завершения строительства объектов по причине снижения спроса на объекты недвижимости,

спада объемов и темпов строительства, неустойчивого финансового положения застройщиков, что приводит к увеличению рисков массового изъятия земельных участков, реализации недвижимости с публичных торгов.

Строительство объектов недвижимости затягивается из-за большого количества разного рода разрешительных процедур и сроков согласования, из-за необходимости решения застройщиком проблем отсутствия инфраструктуры (транспортной, внутриквартальной, инженерной), а также подключения к существующим сетям, сроков согласования по инженерным изысканиям и архитектурно-строительного проектирования и т.д., что отражается на стоимости объекта в целом и не позволяет планировать затраты застройщика. Как показывает практика, только процесс подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения составляет не менее 18 месяцев. Таким образом, наличие указанных обстоятельств не позволяет застройщику уложиться в предусмотренный ЗК РФ трехлетний срок, что влечет риск возникновения новых недостроенных объектов, расторжение договора аренды, продажу незавершенного строительства с публичных торгов.

В банковском секторе имеет место сложный механизм кредитования застройщиков, и, как правило, с учетом финансовой ситуации строительных компаний, им отказывают в кредитовании либо условия кредитования еще больше усугубляют их положение, что также отражается на возможности застройщика завершить строительство в кратчайшие сроки.

Такая правоприменительная практика может привести прямо или косвенно к банкротству строительной организации.

Деятельность строительных компаний показывает, что сроки для завершения строительства в различных субъектах Российской Федерации различаются в связи с различными климатическими условиями, особенностями инвестиционной активности в конкретном регионе.

Несмотря на то, что на законодательном уровне предусмотрена возможность продления договора аренды на неопределенный срок в силу статьи 621 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), сложившаяся практика в регионах по возобновлению договора аренды на неопределенный срок приводит лишь к возможности продолжения строительства застройщиком до того времени, пока конкретный участок не станет предметом интереса иных лиц, а далее – расторжение договора аренды со всеми вытекающими последствиями. Здесь просматривается исключительная воля арендодателя на продление арендных отношений.

Только заключение договора на определенный срок позволит защитить интересы арендатора, замотивировать его зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства с гарантией продолжения строительства, тем самым легализовать объект, и как следствие, обеспечить стабильную работу строительной организации, поступление налога в бюджет.

Таким образом, строителям необходимо гарантировано обеспечить право использования земельного участка для строительства на определенный срок, который, исходя из практики, превышает 3 года, установленные ЗК РФ, тем самым предоставить возможность планировать ход и этапы строительства и завершить начатое строительство.

Исходя из правоприменительной практики, целесообразно наделить органы государственной власти субъектов РФ полномочиями по определению оптимальных для региона сроков договора аренды земельных участков, на которых расположены объекты незавершенного строительства.

Данная инициатива уже рассматривалась на заседании Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, но была отклонена по причине отсутствия правоприменительной практики.

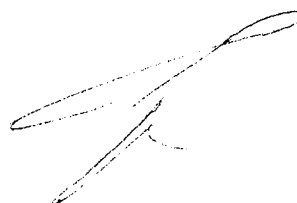
Предлагаем вернуться к рассмотрению данного вопроса с учетом уже сложившейся практики в регионах и в целях обеспечения стабильности в строительной отрасли.

Для обеспечения завершения строительства объектов незавершенного строительства законопроектом предлагается внести изменения в пункт 6 пункта 8 статьи 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации в части увеличения срока, на который может быть продлен договор аренды земельного участка в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства до пяти лет.



**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 39<sup>8</sup>**  
**Земельного кодекса Российской Федерации»**


Принятие проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации» не повлечет дополнительных расходов из средств федерального бюджета.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию  
утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или  
принятию в связи с принятием федерального закона  
«О внесении изменения в статью 39<sup>8</sup> Земельного кодекса  
Российской Федерации»**

Принятие федерального закона «О внесении изменения в статью 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия других актов федерального законодательства.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, abstract shape.