

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 05.02.2020 № 244  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

5 февраля 20 20 г.

**10. О проекте федерального закона № 883169-7 "О внесении изменения в статью 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации" (в части уточнения срока договора аренды земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства) - вносит депутат Государственной Думы А.В.Барышев**

**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 5 марта 2020 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 2020 года (май).

Замещающий Председатель  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



А.Д.Жуков

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

16 01 2020г.

№ \_\_\_\_\_

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

**В.В. Володину**

**Уважаемый Вячеслав Викторович!**

На основании статьи 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».

Приложения:

1. Проект федерального закона «О внесении изменения в статью 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации» на 2 л. в 1 экз.
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации» на 3 л. в 1 экз.

Вх. № 1.1.- 224
16 ЯНВ 2020

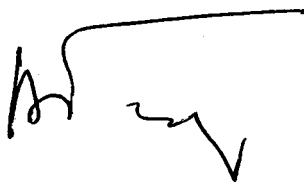


Государственная Дума ФС РФ  
Дата 16.01.2020 12:29  
№883169-7; 1.1

3. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации» на 1 л. в 1 экз.

4. Перечень актов федерального законодательства подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации» на 1 л. в 1 экз.

Депутат Государственной Думы



А.В. Барышев

Вносится депутатом Государственной Думы

**А.В. Барышевым**

№ 883169-7  
Проект

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

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

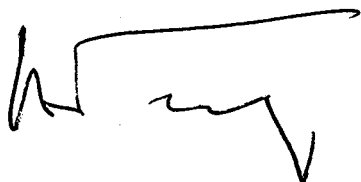
**Статья 1.** Внести в подпункт 6 пункта 8 статьи 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377, № 30, ст. 4218; 2015, № 29, ст. 4339, ст. 4350) следующее изменение:

Подпункт 6) пункта 8 статьи 39<sup>8</sup> изложить в следующей редакции:  
«6) на срок, определенный законом субъекта Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок, указанный в пункте 9 настоящей 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.»

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

Президент  
Российской Федерации

В.Путин

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'В' followed by a horizontal line and a downward stroke.

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту федерального закона**

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

Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон), вступивший в силу с 1 марта 2015 г. отменил действовавшую ранее норму, согласно которой арендатор имел безусловное преимущественное право на продление аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Новеллы Закона в части установления срока аренды земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства для завершения строительства этого объекта, направлены на недопущение долгостроя и обеспечения эффективного использования земельных участков в целях усиления ответственности застройщиков.

По общему правилу, земельные участки для завершения строительства объекта незавершенного строительства с 01 марта 2015 г. предоставляются на срок до трех лет.

При этом в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено, такие объекты могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов (п. 6 ст. 239.1 Гражданского кодекса РФ).

В случае прекращения действия договора аренды земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, собственник недвижимости не приобретает права требовать передачи земельного участка (его части) в пользование, установленные ст. 272 Гражданского кодекса РФ.

За период действия Закона сложилась следующая правоприменительная практика:

застройщики вынуждены оформлять объекты незавершенного строительства в собственность как раз в целях их завершения и приобретения в аренду земельного участка без проведения торгов;

в условиях экономического кризиса во всех регионах Российской Федерации наблюдается тенденция к увеличению сроков завершения строительства уже начатых в 2015 году объектов по причине снижения спроса на объекты недвижимости, спада объемов и темпов строительства, неустойчивого финансового положения застройщиков, что может привести к увеличению рисков массового изъятия земельных участков, реализации недвижимости с публичных торгов;

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

Практика реализации полномочий субъектов РФ по установлению сроков аренды земельных участков на сегодняшний день уже сложилась, в том числе в соответствии с пп. 8.2 пункта 8 статьи 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, которым предусмотрено, что в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, срок аренды определяется законом субъекта Российской Федерации.

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.

В этой связи предлагается изменить редакцию подпункта 6 пункта 8 статьи 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации в части определения законом субъекта Российской Федерации срока аренды земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, connected strokes. The signature is positioned centrally below the text.



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

Принятие данного Закона не повлечет дополнительные расходы из средств федерального бюджета.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, connected strokes, positioned below the text.

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

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

Принятие данного проекта Федерального закона не повлечет необходимости признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия иных актов федерального законодательства.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the top.