

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 11.05.2021 № 311
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 11 " мая 2021 г.

78. О проекте федерального закона № 1140012-7 "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации" (в части уточнения срока аренды земельных участков под объектами 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 9 июня 2021 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 2021 года (июнь).

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

31 03 2021г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации
В.В. Володину

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации».

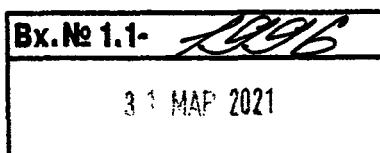
Приложения:

1. Проект федерального закона на 3 л. в 1 экз.
2. Пояснительная записка на 4 л. в 1 экз.
3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.
4. Перечень актов федерального законодательства подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, дополнению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 л. в 1 экз.

С уважением ,



А.В. Барышев



Проект № 1140012-7
Вносится депутатом
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации
А.В. Барышевым

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации

Статья 1

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 40; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; 2017, № 31, ст. 4765, ст. 4766) следующие изменения:

1) в статье 39.6:

пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5. Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства.

2) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с отказом заключать договор аренды земельного участка на основании подпункта 1 пункта 5 настоящей статьи».

2) в статье 39.8:

подпункт 1 пункта 8 изложить в следующей редакции:

«1) на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для реконструкции зданий, сооружений».

подпункт 6 пункта 8 изложить в следующей редакции:

«6) 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 отказом заключать договор аренды земельного участка на основании подпункта 1 пункта 5 статьи 39.6 настоящего Кодекса».

добавить подпункт 6.1 пункта 8 следующего содержания:

«6.1) на срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для строительства зданий, сооружений, в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта лицу, определенному подпунктом 1 пункта 5 статьи 39.6 настоящего Кодекса».

подпункт 9 пункта 8 изложить в следующей редакции:

«9. В случае предоставления земельного участка в аренду для строительства зданий, сооружений за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта, а так же случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока,

необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу 1 июля 2021 года.

**Президент
Российской Федерации**

В. Путин



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» (далее – Проект) направлен на поддержание инвестиционного спроса и снижение отрицательного воздействия на развитие экономики.

Наличие объектов незавершенного строительства влечет за собой ряд проблем, затрагивающих интересы государства, предпринимателей и населения в целом, а именно:

- ухудшение инвестиционного климата, отрицательно влияющее на развитие экономики;
- банкротство и уголовное преследование юридических лиц, осуществляющих застройку арендованных земель;
- выделение дополнительных бюджетных средств для финансирования мероприятий по завершению строительства;
- ухудшение облика городской среды;
- нерациональное использование земельных участков, переданных под строительство.

Действующий правовой механизм, ограничивающий возможности собственников объектов незавершенного строительства продлевать сроки аренды земельных участков для завершения строительства таких объектов, делает собственников объектов незавершенного строительства заложником ситуации, лишая возможности эффективно использовать капитальные вложения.

Так, действующие на сегодняшний день нормы Земельного кодекса Российской Федерации, обеспечивающие передачу в аренду земельных участков для строительства зданий, сооружений, содержат в себе ряд

противоречий, ограничивающих возможности юридических лиц, осуществляющих застройку.

В частности, это касается срока, на который заключается договор аренды земельного участка на строительство зданий, сооружений.

Действующая редакция Земельного кодекса Российской Федерации включает два варианта заключения договоров:

- на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев строительства линейных объектов или индивидуального жилищного строительства;

- предоставления земельного участка в соответствии с основным видом, разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Установленные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15 мая 2020 г. N 264/пр "Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности" варьируются от 15 до 79 месяцев в зависимости от площади планируемого объекта, а указанная выше норма Земельного кодекса Российской Федерации увеличивает их вдвое.

Из чего можно сделать вывод, что нормы земельного законодательства дублируются, внося противоречия в толковании норм и вводя в заблуждение

предполагаемых арендаторов земельных участков на предмет возможных сроков аренды.

Кроме того, возможность однократно продлить срок аренды земельного участка собственником объекта незавершенного строительства на срок до трех лет допустима только в случае отсутствия заявленного в суд требования об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов или продажи такого объекта с публичных торгов, что приостанавливает процесс завершения строительства на шесть месяцев.

Также, хотелось бы отметить необоснованность установления Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» срока для ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (3 года со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства), по истечении которого арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок.

Данная норма явно противоречит ранее отмеченному приказу, устанавливающему сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий.

Для снижения факторов, ухудшающих инвестиционный климат, поддержание предпринимателей в сложный переходный период, связанный с пандемией COVID-19, необходим комплекс мер, обеспечивающих возможность более эффективно использовать ресурсы.

Проектом предусмотрены следующие изменения земельного законодательства Российской Федерации:

- исключение дублирующих норм из Земельного кодекса Российской Федерации;

- предоставление аренды земельного участка для строительства зданий, строений с учетом площади планируемого объекта строительства;

- ~~неоднократное~~ продление срока аренды земельного участка собственнику объекта незавершенного строительства с учетом площади планируемого объекта строительства;

- исключение полугодового срока, усложняющего и затягивающего процесс продления срока аренды земельного участка собственником объекта незавершенного строительства;

- уточнение срока ввода в эксплуатацию объекта недвижимости в соответствии с площадью такого объекта.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации»

Принятие федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из средств федерального бюджета.

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

ПЕРЕЧЕНЬ

Актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, дополнению или принятию в связи с принятием федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации»

Принятие федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» потребует внесения изменений в Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации от 27 июля 2009 г. N 30 ст. 3821), а именно:

пункт 7 изложить в следующей редакции:

«7. В случае если со дня предоставления в аренду земельного участка истек срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, объект недвижимости, построенный на земельном участке, не введен в эксплуатацию, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации».

