

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 17.05.2021 № 312
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

" 17 " мая 2021 г.

91. О проекте федерального закона № 1149512-7 "О внесении изменений в Федеральный закон "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в части установления возможности в отдельных случаях образовывать земельный участок без внесения изменений в проект межевания территории при комплексном освоении территории) - вносит депутат Государственной Думы М.В.Емельянов

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 16 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
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

13 04 2021г.

№ _____

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 изменений в Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Приложения:

1. Текст законопроекта на 2 л.;
2. Пояснительная записка к законопроекту на 4 л.;
3. Перечень актов на 1 л.;
4. Финансово-экономическое обоснование законопроекта на 1 л.;
5. Диск прилагается.



М.В. Емельянов



Государственная Дума ФС РФ
Дата 13.04.2021 16:53
№1149512-7; 1.1

Вх. № 1.1- <u>2434</u>
14 АПР 2021

Вносится депутатом
Государственной Думы
М.В.Емельяновым

Проект №1149512-7

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, № 26 (ч.1), ст. 3377; № 30 (ч.1), ст. 4235; № 48, ст. 6637; 2015, № 10, ст. 1418, № 27, ст. 3997; 2016, № 1 (ч.1), ст. 25; № 26 (ч.1), ст. 3890; № 27 (ч.1), ст. 4267, 4269, 4294, 4306; 2017, № 31 (ч.1), ст. 4766, 4829; 2018, № 1 (ч.1), ст. 39, 90; 2019, № 52 (ч.1), ст. 7773) следующие изменения:

пункт 14 статьи 34 изложить в следующей редакции:

«14. Отношения, связанные с реализацией положений, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона или после дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с частью 2 настоящей статьи договоров аренды земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и договоров аренды земельных участков, образованных из таких земельных участков, регулируются Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

Образование земельных участков из земельных участков, образованных в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в границах, совпадающих с элементом планировочной структуры (квартала), по договорам аренды земельных участков, указанным в абзаце 1 настоящего пункта, может осуществляться в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории без внесения соответствующих изменений в проект межевания территории. При этом положения пунктов 2 и подпункта 1 пункта 3 статьи 11.3, пункта 5 статьи 11.4, подпункта 5 пункта 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации в данной части не применяются.».

Президент

Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Законопроект призван увеличить годовой объем возводимого жилья по заключенным до 2015 года договорам аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства путем внесения изменений в статью 34 федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» о введении упрощенного порядка повторного межевания земельных участков.

Прежде всего, это связано с тем, что технико-экономические показатели строящихся объектов жилой и иной застройки, показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также нормативные показатели территориальной доступности указанных объектов для населения, предусматривались утверждёнными до 2015 года проектами планировки территории (ППТ) и проектами межевания территории (ПМ) с учетом действующих на тот момент градостроительных нормативов.

На основании утвержденных ППТ и ПМ были образованы земельные участки в границах совпадающих с границами элементов планировочной структуры (кварталов).

В отношении указанных земельных участков застройщиками была получена необходимая разрешительная документация на строительство объектов жилой и иной застройки, предусмотренных утвержденными ППТ и ПМ, в т.ч. для привлечения проектного финансирования и денежных средств участников долевого строительства.

В настоящее время одним из основных требований банка при выдаче проектного финансирования на строительство жилья и социальных объектов является в т.ч. требование об образовании отдельных земельных участков под каждым многоквартирным жилым домом или иным объектом недвижимости, включая социальные объекты (школы, детские садики, поликлиники).

В соответствии с положениями действующего законодательства для выполнения последующего межевания земельного участка в целях образования отдельных земельных участков под каждый объект капитального строительства необходимо вносить изменения в проект межевания, что влечет необходимость корректировки ранее утвержденной градостроительной документации (ППТ и ПМ), что занимает 1,5-2 года.

В ходе такой корректировки по формальному признаку должны также соблюдаться все действующие в настоящее время градостроительные нормативы, что влечет за собой необходимость перепроектирования объектов капитального строительства по которым ранее была получена необходимая разрешительная документация, получено проектное финансирование и привлечены денежные средства участников долевого строительства, остановку строительства многоквартирных жилых домов и социальных объектов, и как следствие, сокращение годового объема строительства и ввода в эксплуатацию.

Кроме того, часть земельных участков из которых необходимо образовывать земельные участки под каждый объект капитального строительства уже застроена, что делает технически невозможным корректировку ранее утвержденной градостроительной документации (ППТ и ПМ).

Важно отметить, что положениями Земельного кодекса РФ, одним из способов образования земельных участков из земель или земельных

участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, помимо утверждения ПМ, является утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Указанная процедура является упрощенной, и занимает по времени 3-4 месяца, что позволяет оперативно осуществлять образование отдельного земельного участка под каждый объект капитального строительства.

Однако, согласно норм земельного законодательства данный способ образования земельных участков не может применяться в случае нахождения исходного земельного участка в границах утвержденного ПМ.

Предлагаемый законопроект федерального закона "О внесении изменений в статью 34 федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» содержит положения о введении упрощенного порядка (без внесения изменений в ПМ) повторного межевания земельных участков, предоставленных по заключенным до 01.03.2015г. договорам аренды для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Упрощенный порядок, в частности, будет заключаться в следующем:

- 1) В возможности раздела земельного участка, образованного утвержденным ПМ в границах, совпадающих с границей элемента планировочной структуры (квартала), для образования земельного участка под каждым многоквартирным домом или иным объектом недвижимости, предусмотренным ППТ, на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

2) В возможности не выполнять корректировку ППТ и ПМ, и приведения его в соответствии с изменившимися после даты утверждения ППТ и ПМ нормативными показателями обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и нормативными показателями территориальной доступности указанных объектов для населения, поскольку указанное практически невозможно в силу осуществления строительства объектов по ранее согласованной документации ППТ и наличия застроенной территории;

3) В необязательности проведения общественных обсуждений (публичных слушаний).

Предлагаемый упрощенный порядок повторного межевания земельных участков позволит значительно упростить и сократить процедуру образования земельных участков, и окажет значительную поддержку застройщикам в возможности увеличения годового объема возводимого жилья, а также в синхронизации строительства и ввода в эксплуатацию жилья одновременно со строительством и вводом необходимых объектов социального обслуживания населения, что имеет важное значение для устойчивого социально-экономического развития застраиваемой территории.

На рассмотрении в Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации и Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации отсутствуют законопроекты с аналогичным содержанием.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений
в Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс
Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской
Федерации»

Принятие настоящего проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует введения или отмены налогов, освобождения от их уплаты, выпуска государственных займов, изменения финансовых обязательств государства, а также иных расходов, покрываемых за счет федерального бюджета.

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Принятие настоящего проекта федерального закона не потребует признания утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию актов федерального законодательства.

