

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 23.05.2022 № 40
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 23 " мая 2022 г.

100. О проекте федерального закона № 107555-8 "О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации" (в части предоставления без торгов дополнительного земельного участка лицу, принявшему обязательство завершить строительство многоквартирного дома) - вносит Законодательное собрание Ленинградской области

Принято решение:

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссии Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации и высшим должностным лицам 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 вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям, соисполнителем – Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям до 21 июня 2022 года.

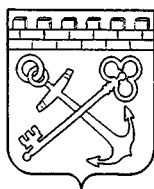
2. Комитету Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2022 года (июль).

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23 июня 2021 года № 346

О законодательной инициативе

Законодательного собрания Ленинградской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации"

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Законодательное собрание Ленинградской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы проект федерального закона "О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации".

2. Направить указанный проект федерального закона в Правительство Российской Федерации для получения заключения.

3. Направить указанный проект федерального закона в Совет законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации для экспертной оценки.

4. Уполномочить депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации С.В. Петрова представлять проект федерального закона "О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации" при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

5. Обратиться к депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Ленинградской области с просьбой

поддержать указанный проект федерального закона при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

6. Направить настоящее постановление в законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать указанную законодательную инициативу.

7. Признать утратившим силу постановление Законодательного собрания Ленинградской области от 10 июля 2019 года № 334 "О законодательной инициативе Законодательного собрания Ленинградской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации".

8. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Законодательного собрания Ленинградской области Н.И. Пустотина.

9. Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Законодательного собрания



С. Бебенин

Проект вносится
Законодательным собранием
Ленинградской области

№ 104555-Р

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации

Статья 1

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218; 2015, № 29, ст. 4350, 4378; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4269, 4282, 4298; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4765, 4766; 2018, № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133; № 53, ст. 8411; 2019, № 52, ст. 7820; 2020, № 29, ст. 4504, 4512; № 42, ст. 6505; № 52, ст. 8581; 2021, № 1, ст. 33) следующие изменения:

1) пункт 2 статьи 39⁶ дополнить подпунктом 3⁴ следующего содержания:

"3⁴) земельного участка, имеющего смежную границу с земельным участком, на котором расположен объект незавершенного строительства, включенный в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства этого объекта незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, для строительства (создания) иного многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, возведения объекта капитального строительства в целях направления полученной прибыли на исполнение принятых на себя обязательств, в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации, принимаемым по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;"

2) пункт 5 статьи 39⁷ дополнить подпунктом 7 следующего содержания:

"7) с юридическим лицом, которому в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" передан объект незавершенного строительства, включенный в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", для завершения строительства и исполнения обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены."

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

В. Путин

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона "О внесении изменений
в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации"

Проект федерального закона "О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации" (далее – законопроект) разработан в целях совершенствования федерального законодательства в сфере предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а именно: установления дополнительных гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, пострадавших в результате неисполнения застройщиками обязательств по передаче жилых помещений в многоквартирных домах.

Как показывает практика, одним из способов решения проблемы пострадавших дольщиков является привлечение нового инвестора для завершения строительства проблемного объекта.

При этом одной из мер, привлекающих инвесторов, является предоставление им земельных участков, включая предоставление земельных участков, на которых расположены проблемные объекты, в аренду без торгов (пункт 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а также перераспределение смежных земельных участков (подпункт 4 пункта 1 статьи 39²⁷ ЗК РФ).

В качестве альтернативного механизма законопроектом предлагается предусмотреть возможность дополнительно к земельному участку, на котором расположен проблемный объект, включенный в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), предоставлять застройщику смежный земельный участок, имеющий общую границу с указанным земельным участком.

Для этого законопроектом предусмотрено расширение перечня случаев предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в целях завершения строительства проблемных объектов.

Устанавливаемый законопроектом случай предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов направлен, прежде всего, на финансовую поддержку юридических лиц, отвечающих требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, участие которых допускается в процедуре обязательств застройщика перед участниками строительства в случае, если публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства" (далее – Фонд) или Фонд субъекта Российской Федерации приняли решение о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению

строительства объектов незавершенного строительства либо решение о финансировании мероприятий Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации не было получено конкурсным управляющим в течение шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства.

Введение нового основания предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов нацелено на повышение интереса потенциальных инвесторов, являющихся коммерческими застройщиками, к принятию на себя обязательства по завершению строительства объекта незавершенного строительства и исполнению обязательств проблемного застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, в случаях, когда Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации отказались от финансирования мероприятий по завершению строительства проблемных объектов.

Получение прибыли застройщиками от реализации смежных земельных участков позволит им исполнить принятые на себя указанные обязательства, что будет способствовать сокращению количества действующих проблемных объектов, наибольшее количество которых в настоящее время находится на территориях Московской области (773), Краснодарского края (255) и Ленинградской области (209).

Кроме того, законопроектом предусмотрено установление арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и передаваемый в аренду новому инвестору для завершения строительства проблемного объекта, в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

Данная мера поддержки застройщиков направлена на снижение финансовой нагрузки на новых инвесторов для завершения строительства проблемного объекта, включенного в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, в случае аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен такой объект.

Приложение
к проекту федерального закона
"О внесении изменений
в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного
кодекса Российской Федерации"

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона "О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷
Земельного кодекса Российской Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации" не потребует дополнительных расходов, финансируемых за счет средств федерального бюджета.

Установление нового случая применения льготного размера арендной платы за аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, повлечет выпадающие доходы из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. Размер потенциальных выпадающих доходов несоизмерим с положительным эффектом от принятия Федерального закона "О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации".

При этом произвести точную оценку выпадающих доходов не представляется возможным, так как количество проблемных объектов, которые подпадают под действие рассматриваемого проекта федерального закона и требуют завершения строительства, не является постоянным.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области



С. Бебенин

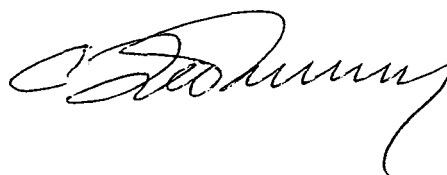
Приложение
к проекту федерального закона
"О внесении изменений
в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного
кодекса Российской Федерации"

ПЕРЕЧЕНЬ

законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области



С. Бебенин

РЕШЕНИЕ

об утверждении заключения Комиссии Совета законодателей по аграрно-продовольственной политике, природопользованию и экологии на проект законодательной инициативы № 7-1623 «О внесении изменений в статьи 39.6 и 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации», подготовленной Законодательным Собранием Ленинградской области

Рассмотрев проект заключения Комиссии Совета законодателей по аграрно-продовольственной политике, природопользованию и экологии на проект законодательной инициативы № 7-1623 «О внесении изменений в статьи 39.6 и 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации», подготовленной Законодательным собранием Ленинградской области,

КОМИССИЯ РЕШИЛА:

утвердить заключение на проект законодательной инициативы № 7-1623 «О внесении изменений в статьи 39.6 и 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации», подготовленной Законодательным Собранием Ленинградской области;

рекомендовать Законодательному собранию Ленинградской области доработать с учетом замечаний, указанных в заключении Комиссии, и внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 39.6 и 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации», подготовленной Законодательным собранием Ленинградской области.

Председатель Комиссии,
Председатель Алтайского краевого
Законодательного Собрания



А.А. Романенко

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
на проект законодательной инициативы № 7-1623 «О внесении
изменений в статьи 39.6 и 39.7 Земельного кодекса
Российской Федерации»

Комиссия Совета законодателей по аграрно-продовольственной политике, природопользованию и экологии рассмотрела проект законодательной инициативы № 7-1623 «О внесении изменений в статьи 39.6 и 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации» и отмечает следующее.

Проектом законодательной инициативы (далее – проект) предлагаются изменения в статью 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), предусматривающую основания заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов случаем предоставления земельного участка, имеющего смежную границу с земельным участком, на котором расположен объект незавершенного строительства, включенный в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства этого объекта и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, для строительства (создания) иного многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, возведения объекта капитального строительства в целях направления полученной прибыли на исполнение принятых на себя обязательств в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации, принимаемым по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Одновременно пункт 5 статьи 39.7 Земельного кодекса дополняется новым подпунктом 7, устанавливающим, что размер арендной платы за предоставляемый в указанном порядке земельный участок определяется в размере не выше земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

Из пояснительной записки следует, что проект направлен на создание механизма привлечения новых инвесторов (застройщиков), готовых принять на себя обязательства по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, посредством установления для них льготных условий по предоставлению инвестору (застройщику) прав на смежный

земельный участок без проведения торгов. При этом получение новыми инвесторами (застройщиками) прибыли от реализации проектов на смежных земельных участках позволит им исполнить указанные обязательства по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Вместе с этим, проектом не устанавливается механизм заключения соответствующего соглашения и контроля за его исполнением, а также существенные условия названного соглашения, его стороны.

Также необходимо отметить, что предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов может привести к нарушению прав неопределенного круга лиц и повлечет недопущение, ограничение, устранение конкуренции, а также нарушение прав и законных интересов Российской Федерации. Целью проведения торгов является привлечение всех заинтересованных лиц (конкурентов) и обеспечение им равных возможностей на право использования земельного участка, а также получение уполномоченным органом максимального дохода по объекту торгов. Проектом вопрос обеспечения равного доступа инвесторов к земельным участкам для осуществления строительной деятельности недостаточно проработан.

Комиссия Совета законодателей по аграрно-продовольственной политике, природопользованию и экологии рекомендует Законодательному Собранию Ленинградской области доработать с учетом замечания, указанного в заключении Комиссии, и внести в Государственную Думу Федерального собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 39.6 и 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации».

Председатель Комиссии,
Председатель Алтайского краевого
Законодательного Собрания



А.А. Романенко



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

« 12 » октября 20 21 г.

№ 10821п-П11

МОСКВА

На № 4049-1/21-23-0-3 от 12 июля 2021 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**на проект федерального закона "О внесении изменений
в статьи 39⁶ и 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации", вносимый
в Государственную Думу Законодательным собранием
Ленинградской области**

В соответствии с частью 3 статьи 104 Конституции Российской Федерации в Правительстве Российской Федерации рассмотрен проект федерального закона с учетом представленного финансово-экономического обоснования.

Законопроектом предлагается внести в Земельный кодекс Российской Федерации изменения, предусматривающие установление дополнительного основания предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов юридическим лицам для строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, возведения объектов капитального строительства в целях исполнения обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирного дома на смежном земельном участке и права которых нарушены, а также установление размера арендной платы за земельные участки, предоставленные по данному основанию, в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении таких земельных участков.

Законодательное собрание
Ленинградской области
Канцелярия

14 ОКТ 2021

№ 4049-1/21-23-0-3-22

✓ Законодательное собрание
Ленинградской области

Государственная Дума
Федерального Собрания
Российской Федерации



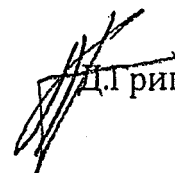
Вместе с тем предоставление земельных участков для рассматриваемых целей может осуществляться на основании подпункта 3¹ пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации. Однако указанная норма не применяется с 1 января 2022 г. До издания акта Правительства Российской Федерации, регламентирующего порядок предоставления земельного участка в соответствии с данной нормой, решение высшего должностного лица субъекта Российской Федерации о распоряжении земельным участком принимается по согласованию с Минстроем России. В связи с этим предлагаемое законопроектом изменение может быть реализовано в рамках действующего законодательства при соблюдении условия об обращении в Минстрой России.

Кроме того, в пояснительной записке к законопроекту не содержится обоснований необходимости установления размера арендной платы по договорам аренды земельного участка, заключенным по вводимому законопроектом основанию, в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

Согласно финансово-экономическому обоснованию реализация положений законопроекта повлечет выпадающие доходы бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. При этом не представлены соответствующие расчеты и не определены источники компенсации указанных выпадающих доходов. В нарушение требований статьи 83 Бюджетного кодекса Российской Федерации законопроектом не определены источники и порядок исполнения новых видов расходных обязательств.

На основании изложенного законопроект Правительством Российской Федерации не поддерживается.

Заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации -
Руководитель Аппарата Правительства
Российской Федерации

 Д.Г. Григоренко

