

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 26.09.2022 № 57  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 26 " сентября 2022 г.

**83. О проекте федерального закона № 188096-8 "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации" (в части совершенствования механизмов предоставления земельных участков в аренду и безвозмездное пользование) - вносит сенатор Российской Федерации О.С.Забралова**

**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.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям до 26 октября 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 осенней сессии 2022 года (ноябрь).

Первый заместитель  
Председателя Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



А.Д.Жуков

СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**СЕНАТОР РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

«29» августа 2022 г.

№ 53-02.162/03

Председателю Государственной  
Думы Федерального Собрания  
Российской Федерации

**В.В. ВОЛОДИНУ**

**Уважаемый Вячеслав Викторович!**

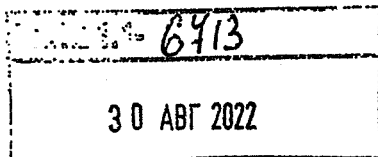


Государственная Дума ФС РФ  
Дата 29.08.2022 19:49  
№188096-8; 1.1

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 Земельный кодекс Российской Федерации".

Приложения:

1. Текст законопроекта на 2 л. в 1 экз.
2. Пояснительная записка на 3 л. в 1 экз.
3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.
4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" на 1 л. в 1 экз.
5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительных власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в



связи с принятием федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" на 1 л. в 1 экз.

6. Копии текста законопроекта и материалов к нему на электронном носителе.



О.С. Забравова

Проект

Вносит сенатор Российской Федерации  
О.С. Забралова

1/188096-2

# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**”О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации ”**

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147) следующие изменения:

1) пункт 2 статьи 39<sup>6</sup> дополнить пунктом 10<sup>1</sup> следующего содержания:

«10<sup>1</sup>) земельного участка, на котором расположены здания или сооружения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставленные в аренду, арендатору таких здания, сооружения или помещений в них;»;

2) в статье 39<sup>8</sup>:

а) пункт 8 дополнить подпунктом 20 следующего содержания:

«20) на срок действия договора аренды находящегося в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения или помещений в них, в случае предоставления земельного участка арендатору указанных здания, сооружения или помещений в них;»

б) пункт 15 дополнить предложением следующего содержания: «Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, после окончания срока его действия не считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.»;

3) пункт 2 статьи 39<sup>10</sup> дополнить подпунктом 4<sup>1</sup> следующего содержания:

«4<sup>1</sup>) некоммерческим организациям, если на таких земельных участках расположенные принадлежащие им на праве безвозмездного пользования и находящиеся в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения или помещения в них, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения или помещения в них».

Президент  
Российской Федерации



## **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» разработан в целях совершенствования положений Земельного кодекса Российской Федерации, которые в настоящее время не регулируют ряд вопросов, связанных с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии со статьей 652 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования. В случае, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок.

В свою очередь, пунктом 2 статьи 39<sup>б</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусматривается закрытый перечень случаев предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов. При этом к таким случаям не относится случай когда в аренду передано здание или сооружение, находящееся в государственной или муниципальной собственности, и арендатору требуется в соответствии со статьей 652 ГК РФ также в аренду передать земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. Таким образом, публично-правовые образования лишены в настоящее время возможности предоставить земельный участок в указанных случаях, что, во-первых, лишает каких-либо гарантий для полноценного использования земельного участка со стороны арендатора здания или сооружения, а, во-вторых, приводит к выпадающим доходам бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

В этой связи законопроектом предлагается устранить вышеуказанный пробел в нормативно-правовом регулировании.

В указанном случае срок действия договора аренды земельного участка предлагается приравнять к сроку действия договора аренды здания, сооружения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при

отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на неопределенный срок на тех же условиях. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (применительно к недвижимому имуществу).

Следует учитывать, что статья 39.8 ЗК РФ устанавливает конкретные сроки договорных отношений по предоставлению в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без возможности принятия каких-либо усмотренческих решений со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления, исключая произвольное определение сроков аренды земельных участков. При этом одновременно ЗК РФ не предусматривает возможности возобновления договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на неопределенный срок. В свою очередь, применение к таким земельным участкам положений о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и возможности в любое время отказаться от договора, по сути, во-первых, является коррупциогенным фактором, поскольку создает необоснованно широкие пределы усмотрения для правоприменителя (статья 1 Федерального закона от 17 июля 2009 года № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»), а, во-вторых, не дисциплинирует арендаторов земельных участков к своевременному продлению договорных отношений либо к выкупу земельных участков.

Как предусмотрено пунктом 3 статьи 3 ЗК РФ сделки с земельными участками регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным законодательством.

Таким образом, ЗК РФ в части регулирования сделок с земельными участками могут быть установлены иные правила по отношению к положениям гражданского законодательства.

В отношении возобновления на неопределенный срок договор аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, сформировалась разнородная судебная практика (например, определения Верховного Суда РФ от 30.01.2020 № 308-ЭС19-26750, от 31.07.2020 № 303-ЭС20-10130, от 24.03.2020 № 306-ЭС20-3231, от 11.02.2020 № 308-ЭС19-19368, от 08.04.2020 № 301-ЭС20-3374, от 02.03.2020 № 310-ЭС19-25907, от 15.07.2020 № 307-ЭС20-8809, от 20.05.2020 № 310-ЭС19-25907, от 21.05.2020 № 303-ЭС20-6632, от 07.04.2020 № 307-ЭС20-3254, от 17.02.2021 № 18-КАД21-4-К4 и др.).

Многочисленные судебные решения по вопросу возобновления договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, на неопределенный срок указывают на необходимость совершенствования законодательного регулирования по данному вопросу.

В соответствии со статьей 17<sup>1</sup> Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусматривается возможность предоставления находящихся в государственной или муниципальной собственности зданий, сооружений в безвозмездное пользование некоммерческим организациям. Вместе с тем, ЗК РФ не урегулирован вопрос о том, на каком праве может быть предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, некоммерческой организации, которой в безвозмездное пользование передано здание, сооружение, находящееся в государственной или муниципальной собственности.


Законопроектом предлагается устранить данный пробел и предусмотреть возможность предоставления в данном случае земельных участков также на праве безвозмездного пользования, учитывая, что проектируемые положения распространяются исключительно на некоммерческие организации.





**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**к проекту федерального закона «О внесении изменений в Земельный**  
**кодекс Российской Федерации»**

Реализация федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» не потребует выделения дополнительных средств из федерального бюджета и бюджетов других уровней бюджетной системы Российской Федерации.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters, located at the bottom left of the page.

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению 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» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия других федеральных законов.



## П Е Р Е Ч Е Н Ь

**нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению 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 приказ Росреестра от 2 сентября 2020 г. № П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов».

Обоснование необходимости подготовки и краткое описание: законопроектом предлагается установить новые основания для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду и в безвозмездное пользование. В связи с этим потребуются внесение изменений в нормативный правовой акт Росреестра об утверждении перечня документов, необходимых для подтверждения права заявителя на приобретение земельного участка по предусмотренным законом основаниям.

