**ПРОЕКТ**

**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) в статье 39.6:

а) пункт 2 дополнить подпунктом 10.1 следующего содержания:

«10.1) земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства и который до 1 марта 2015 года предоставлялся в аренду гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта или садоводства либо иному лицу для строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства, при соблюдении условий, предусмотренных пунктами 7 и 8 настоящей статьи, статьи 39.21 настоящего Кодекса, для завершения строительства объекта незавершенного строительства. Для целей настоящего подпункта, пунктов 7 и 8 настоящей статьи, а также статьи 39.21 настоящего Кодекса под объектом незавершенного строительства понимается здание, завершение строительства которого не оформлено в соответствии с требованиями градостроительного законодательства, не зависимо от того, используется ли данное здание (в том числе в качестве жилища) на день подачи заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка;»;

б) дополнить пунктами 7 и 8 следующего содержания:

«7. Предоставление в аренду без проведения торгов находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства и который до 1 марта 2015 предоставлялся в аренду гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта или садоводства, осуществляется однократно соответствующему гражданину для завершения строительства этого объекта в случае соблюдения следующих условий:

1) истёк срок действия заключенного до 1 марта 2015 договора аренды указанного в абзаце первом настоящего пункта земельного участка и не был заключен договор аренды земельного участка в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи или пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10. 2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

2) указанный в абзаце первом настоящего пункта земельный участок после истечения срока действия заключенного до 1 марта 2015 договора его аренды не предоставлялся другим лицам;

3) в отношении объекта незавершенного строительства на день подачи заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка не принято решение о сносе самовольной постройки;

4) в соответствии со статьей 39.21 настоящего Кодекса в уполномоченный орган не были представлены документы, содержащие основания для отказа в предоставлении указанного в абзаце первом настоящего пункта земельного участка гражданину, подавшему заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка.

8. Предоставление в аренду без проведения торгов находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства и который до 1 марта 2015 предоставлялся в аренду физическому или юридическому лицу для строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства, осуществляется гражданину однократно для завершения строительства этого объекта в случае соблюдения следующих условий:

1) указанный в абзаце первом настоящего пункта земельный участок или земельный участок, в который ранее входил указанный в абзаце первом настоящего пункта земельный участок, до 1 марта 2015 года предоставлялся по договору аренды для строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства физическому или юридическому лицу, с которым у гражданина, представившего заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, был заключен договор, предусматривающий строительство и передачу жилого дома соответствующему гражданину;

2) истёк срок действия договора аренды, указанного в подпункте 1 настоящего пункта;

3) в отношении испрашиваемого в соответствии с абзацем первым, подпунктами 1 и 2 настоящего пункта земельного участка соблюдены требования подпунктов 2 – 4 пункта 7 настоящей статьи.»;

2) пункт 7 статьи 39.15 после слов «тридцать дней» дополнить словами «(а в случае, предусмотренном подпунктом 10.1 пункта 2 статьи 39.6 настоящего Кодекса, - не более чем восемьдесят дней)»;

3) пункт 5 статьи 39.17 после слов «тридцать дней» дополнить словами «(а в случае, предусмотренном подпунктом 10.1 пункта 2 статьи 39.6 настоящего Кодекса, - не более чем восемьдесят дней)»;

4) дополнить статьей 39.21 следующего содержания:

**«Статья 39.21. Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для завершения строительства объекта незавершенного строительства**

1. В случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для завершения строительства объекта незавершенного строительства в соответствии с подпунктом 10.1 пункта 2, пунктом 7 или пунктом 8 статьи 39.6 настоящего Кодекса в срок, не превышающий пятнадцати дней с даты поступления любого из указанных заявлений, и при отсутствии имеющейся в распоряжении уполномоченного органа информации об основаниях для отказа соответственно в предварительном согласовании предоставления земельного участка или в предоставлении земельного участка (далее в настоящей статье – основания для отказа) уполномоченный орган обеспечивает опубликование извещения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для завершения строительства объекта незавершенного строительства (далее в настоящей статье – извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, муниципального округа по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2. В извещении указываются:

1) информация о возможности предварительного согласования предоставления земельного участка или предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления;

2) информация о праве заинтересованных лиц, имеющих в своем распоряжении документы, содержащие основания для отказа гражданину, представившему заявление гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для завершения строительства объекта незавершенного строительства (далее в настоящей статье – заявитель), в течение шестидесяти дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения представить в уполномоченный орган соответствующие документы или надлежащим образом заверенные их копии;

3) адрес и способ подачи документов, указанных в подпункте 2 настоящего пункта;

4) адрес или иное описание местоположения земельного участка;

5) кадастровый номер и площадь земельного участка в соответствии с данными государственного кадастра недвижимости, за исключением случаев, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать;

6) площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания территории или со схемой расположения земельного участка, если подано заявление о предоставлении земельного участка, который предстоит образовать;

7) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории в случае, если образование земельного участка предстоит в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, условный номер испрашиваемого земельного участка, а также адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором размещен утвержденный проект;

8) адрес и время приема граждан для ознакомления со схемой расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, если данная схема представлена на бумажном носителе.

3. В случае, если земельный участок предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка и схема расположения земельного участка представлена в форме электронного документа, схема расположения земельного участка прилагается к извещению, размещенному на официальном сайте и на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Если по истечении шестидесяти дней со дня опубликования извещения документы, содержащие основания для отказа заявителю, не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка;

2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со статьей 39.15 настоящего Кодекса при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», и направляет указанное решение заявителю. В случае, если схема расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, подлежит согласованию в соответствии со статьей 3.5 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», срок принятия указанного решения может быть продлен не более чем до сорока пяти дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Об отсутствии документов, содержащих основания для отказа заявителю, поступивших в срок, указанный в абзаце первом настоящего пункта, и о продлении срока принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган уведомляет заявителя.

5. Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов в порядке, установленном статьей 39.17 настоящего Кодекса.

6. В случае поступления в течение шестидесяти дней со дня опубликования извещения документов, содержащих основания для отказа заявителю, уполномоченный орган в трёхдневный срок со дня поступления этих документов принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения торгов заявителю, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка заявителю, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка.».

**Справочная и пояснительная информация
к проекту федерального закона «О внесении изменений
в Земельный кодекс Российской Федерации»**

Речь идёт о легализации фактических, но не оформленных в соответствии с законодательством землевладений и находящихся на них объектов недвижимости, а также об увеличении налоговых и неналоговых поступлений в местные бюджеты от использования соответствующих земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости.

В ряде муниципальных образований Самарской области имеются не оформленные построенные индивидуальные жилые дома, которые по смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации могут быть признаны самовольными постройками, но которые используются гражданами в течение длительного времени. Время такого использования часто превышает срок приобретательной давности, определенный статьей пунктом 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (15 лет). В рассматриваемых случаях граждане зачастую получали земельные участки в аренду, однако не торопились с оформлением прав на построенную недвижимость или не достроили её, а срок аренды таких земельных участков давно истёк.

В других случаях граждане заключали договоры с застройщиками, которые строили для них индивидуальные жилые дома на земельных участках, предоставленных данным застройщикам в аренду. Срок соответствующих договоров аренды также давно истёк, разрешительная документация в отношении индивидуальных жилых домов чаще всего не была получена, а соответствующие застройщики прекратили свою деятельность. Граждане, заключавшие договоры с застройщиком, в настоящее время не имеют прав на земельные участки, находящиеся под построенными или недостроенными индивидуальными жилыми домами.

Описанные выше ситуации не могут быть разрешены в пользу граждан (то есть без проведения торгов в отношении земельных участков) даже в случае, если используемые ими жилые дома находятся на территории, предусматривающей зонирование, допускающее строительство индивидуальных жилых домов.

Согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации приобретательная давность не применяется в отношении самовольно возведенного строения, расположенного на неправомерно занимаемом земельном участке (Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014). Таким образом, гражданин, проживающий в указанной выше постройке, лишен возможности признания в судебном порядке его права собственности на это постройку в соответствии с нормами о приобретательной давности или согласно пункту 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как у гражданина в настоящее время отсутствуют какие-либо права на земельный участок, занятый постройкой.

 Вместе с тем органы местного самоуправления не инициируют снос подобных самовольных построек, вероятно, понимая, что подобные мероприятия не являются справедливыми по отношению к гражданам, потратившим средства на строительство жилых домов и проживающим в них длительное время.

Сложившаяся ситуация ущемляет интересы граждан, не имеющих титульных прав на занятый ими жилой дом и находящийся под ним земельный участок, и интересы муниципальных образований, не дополучающих в местный бюджет земельный налог и налог на имущество физических лиц с подобных объектов недвижимости.

В случае принятия законопроекта граждане, проживающие в настоящее время в построенных, но не оформленных жилых домах, находящихся на не оформленных земельных участках, получат возможность оформить право собственности на расположенный на арендуемом земельном участке объект индивидуального жилищного строительства во внесудебном порядке. Оформленное право собственности гражданина на такой объект индивидуального жилищного строительства предоставит ему возможность выкупа земельного участка, находящегося под таким объектом, в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Тем самым муниципальное образование в каждом отдельном случае получит два объекта налогообложения: оформленный в собственность гражданина объект индивидуального жилищного строительства (объект для уплаты налога на имущество физических лиц) и выкупленный земельный участок (объект для уплаты земельного налога).