



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

## Управление аналитической и законотворческой деятельности

### АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края "О предоставлении на территории Пермского края земельных участков некоммерческой организации, созданной Пермским краем или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования"

28.05.2015

№ 90-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 30.04.2015 № 1341-15/07 на основе законопроекта и материалов к нему, поступивших с письмом депутатов Законодательного Собрания Пермского края Ширяевой Л.Н., Гилязовой Е.Е. от 29.04.2015 № 01-09.

Проект закона Пермского края «О предоставлении на территории Пермского края земельных участков некоммерческой организации, созданной Пермским краем или муниципальным образованием для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования» разработан с целью реализации норм, установленных в пп. 23.1 п. 2 ст. 39.6, пп. 8.2 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, вступивших в действие с 1 марта 2015 года.

В подпункте 23.1 пункта 2 статьи 39.6 установлено, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без проведения торгов некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в случаях, предусмотренных **законом субъекта РФ**, и на срок, определенный законом субъекта РФ (пп.8.2 п.8 ст.39.8 ЗК РФ).

Таким образом, **актуальность** законопроекта обусловлена необходимостью приведения законодательства Пермского края в соответствие положениям Земельного кодекса РФ, вступившим в силу 1 марта 2015 года, в связи с принятием Федерального закона № 171-ФЗ<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 23.07.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

По существу представленного законопроекта отметим следующее.

Новая статья 39.6 Земельного кодекса РФ полностью посвящена случаям предоставления *земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без торгов*. Предоставление земельных участков в аренду без торгов - одна из новелл земельного законодательства, вступившая в силу 1 марта 2015 года.

Один из таких случаев – предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, *в аренду без проведения торгов некоммерческой организации*, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в случаях и на срок, предусмотренные законом субъекта РФ.

Нормативная правовая основа строительства и эксплуатации наемных домов сформирована Жилищным и Градостроительным кодексами РФ, и содержится в статьях 19 и 91 Жилищного кодекса РФ и статье 55.27 Градостроительного кодекса РФ, в которых предусмотрены понятие, цели создания и эксплуатации наемных домов, условия и порядок предоставления государственной поддержки собственнику или арендатору наемного дома, порядок заключения договора аренды под строительство наемного дома, сроки действия такого договора аренды.

Так, в соответствии с Жилищным кодексом РФ *наемным домом* признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование<sup>2</sup>

Такие дома могут быть и в публичной, и в частной собственности<sup>3</sup>, но по цели использования они относятся к жилищному фонду социального использования. Для создания, эксплуатации наемного дома социального использования, находящегося в публичной или частной собственности, может быть оказана государственная, муниципальная и (или) иная поддержка<sup>4</sup> на условиях и в порядке, предусмотренных ст. 91.19 ЖК РФ.

Процедура освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования предусматривает заключение специального договора. Договор включает строительство и последующую эксплуатацию здания (многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, или объекта индивидуального жилищного строительства), в отношении которого указанным договором в соответствии с жилищным законодательством устанавливается цель использования в качестве наемного дома социального использования.<sup>5</sup> Договор заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для освоения территории в

---

<sup>2</sup> ч. 1 ст. 91.16 Жилищного кодекса РФ.

<sup>3</sup> ч. 3 ст. 19, п. 2 ч. 1 ст. 91.2 Жилищного кодекса РФ

<sup>4</sup> ч. ч. 1, 2 ст. 91.19 Жилищного кодекса РФ

<sup>5</sup> Ст.55.27 Градостроительного кодекса РФ

целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования.

Градостроительным кодексом РФ срок действия такого договора установлен не менее чем на двадцать и не более чем на сорок девять лет.

В соответствии с новыми нормами Земельного кодекса РФ законопроектом предусматривается реализация возможности предоставления в аренду без торгов земельных участков, находящихся в государственной собственности Пермского края или муниципальной собственности, а также земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, **некоммерческой организации**, созданной Пермским краем или муниципальным образованием для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования. А также устанавливается срок, на который заключается договор аренды, равный 49 годам.

То есть законопроект устанавливает возможность реализации в Пермском крае следующих норм, предусмотренных Земельным и Градостроительным кодексами РФ:

- передачи в аренду земельного участка без торгов для строительства наемного дома социального использования;
- создания некоммерческой организации Пермским краем или муниципальным образованием, которой будет передан этот земельный участок;
- установления максимального срока аренды земельного участка.

Анализ законодательной базы других субъектов РФ показал, что региональные нормативные правовые акты, устанавливающие возможность предоставления в аренду без торгов земельных участков некоммерческой организации, созданной субъектом РФ для строительства наемных домов социального использования, приняты в 15 субъектах РФ.

В большинстве региональных законов (в 9 из 15-ти законов) дополнительно установлены случаи (условия) предоставления земельного участка в аренду без торгов с целью строительства наемного дома социального использования.

*Например, такие условия как:*

*- включение объектов в госпрограммы РФ, субъекта РФ, муниципального образования (Новгородская, Рязанская, Свердловская области, Краснодарский край);*

*- аукцион признан не состоявшимся не менее 2-х раз, и при этом признанным единственным участником аукциона не заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (Свердловская область, ЯНАО, Республика Дагестан);*

*- установление арендной платы за земельный участок равной земельному налогу (ЯНАО, Республика Дагестан).*

В 13 законах субъектов РФ (Краснодарский край, Калининградская,

Магаданская, Новгородская, Омская, Рязанская, Свердловская, Владимирская, Астраханская области, ХМАО, ЯНАО, Республика Марий Эл, Дагестан) установлены также сроки, на которые может заключаться договор аренды такого земельного участка.

Отметим также, что сроки договоров аренды, установленные в отдельных региональных законах, не соответствуют срокам, установленным Градостроительным кодексом РФ.

*Например, в законах Новгородской и Калининградской областей установлен срок от 3 до 5 лет, в Омской – предоставляются на срок действия договора освоения территории, в Марий Эл - срок не более 5 лет.*

В большинстве же законов субъектов срок установлен от 20 до 49 лет, как в Градостроительном кодексе РФ.

В целом, на наш взгляд, законопроект будет иметь **благоприятные последствия**, поскольку его принятие будет способствовать решению проблемы обеспечения жильем населения Пермского края, не имеющего возможности построить собственное жилье.

Начальник управления,  
государственный советник  
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная