

СОДЕРЖАНИЕ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

<i>Статья 1.</i> Основные принципы земельного законодательства	9
<i>Статья 2.</i> Земельное законодательство	11
<i>Статья 3.</i> Отношения, регулируемые земельным законодательством	12
<i>Статья 4.</i> Применение международных договоров Российской Федерации	12
<i>Статья 5.</i> Участники земельных отношений	12
<i>Статья 6.</i> Объекты земельных отношений	13
<i>Статья 7.</i> Состав земель в Российской Федерации	13
<i>Статья 8.</i> Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую	14
<i>Статья 9.</i> Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений	15
<i>Статья 10.</i> Полномочия субъектов Российской Федерации в области земельных отношений	16
<i>Статья 11.</i> Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений	16

Глава II. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

<i>Статья 12.</i> Цели охраны земель	17
<i>Статья 13.</i> Содержание охраны земель	17
<i>Статья 14.</i> Использование земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению	19

Глава III. СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ

<i>Статья 15.</i> Собственность на землю граждан и юридических лиц	20
<i>Статья 16.</i> Государственная собственность на землю	20
<i>Статья 17.</i> Собственность Российской Федерации (федеральная собственность) на землю	20
<i>Статья 18.</i> Собственность на землю субъектов Российской Федерации	21
<i>Статья 19.</i> Муниципальная собственность на землю	21

**Глава IV. ПОСТОЯННОЕ (БЕССРОЧНОЕ) ПОЛЬЗОВАНИЕ,
ПОЖИЗНЕННОЕ НАСЛЕДУЕМОЕ ВЛАДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ,
ОГРАНИЧЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЧУЖИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ (СЕРВИТУТ),
АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ СРОЧНОЕ
ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

<i>Статья 20.</i> Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками	22
<i>Статья 21.</i> Пожизненное наследуемое владение земельными участками	23
<i>Статья 22.</i> Аренда земельных участков	23
<i>Статья 23.</i> Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)	25
<i>Статья 24.</i> Безвозмездное срочное пользование земельными участками	27

Глава V. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

<i>Статья 25.</i> Основания возникновения прав на землю	28
<i>Статья 26.</i> Документы о правах на земельные участки	28
<i>Статья 27.</i> Ограничения оборотоспособности земельных участков	29
<i>Статья 28.</i> Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности	31
<i>Статья 29.</i> Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие предоставление земельных участков	32
<i>Статья 30.</i> Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	32
<i>Статья 30.1.</i> Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	36
<i>Статья 30.2.</i> Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	38
<i>Статья 31.</i> Выбор земельных участков для строительства	39
<i>Статья 32.</i> Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства	42
<i>Статья 33.</i> Нормы предоставления земельных участков	43
<i>Статья 34.</i> Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством	44
<i>Статья 35.</i> Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение	45
<i>Статья 36.</i> Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения	47

<i>Статья 37.</i> Особенности купли-продажи земельных участков	51
<i>Статья 38.</i> Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах)	51
<i>Статья 38.1.</i> Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства	52
<i>Статья 38.2.</i> Особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства	57
<i>Статья 39.</i> Сохранение права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельного участка, при разрушении здания, строения, сооружения	59
Глава VI. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ И АРЕНДАТОРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ИСПОЛЪЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	
<i>Статья 40.</i> Права собственников земельных участков на использование земельных участков	59
<i>Статья 41.</i> Права на использование земельных участков землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков	60
<i>Статья 42.</i> Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков	60
<i>Статья 43.</i> Осуществление прав на земельный участок	61
Глава VII. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ	
<i>Статья 44.</i> Основания прекращения права собственности на земельный участок	61
<i>Статья 45.</i> Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком	62
<i>Статья 46.</i> Основания прекращения аренды земельного участка	63
<i>Статья 47.</i> Основания прекращения права безвозмездного срочного пользования земельным участком	64
<i>Статья 48.</i> Основания прекращения сервитута	65
<i>Статья 49.</i> Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд	65

Статья 50. Конфискация земельного участка	66
Статья 51. Реквизиция земельного участка	66
Статья 52. Условия и порядок отчуждения земельного участка . .	67
Статья 53. Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок	67
Статья 54. Условия и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования земельного участка	69
Статья 55. Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд	70
Статья 56. Ограничение прав на землю	71
Статья 56.1 Ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд	72

**Глава VIII. ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ
ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Статья 57. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков	72
Статья 58. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства	73

**Глава IX. ЗАЩИТА ПРАВ НА ЗЕМЛЮ
И РАССМОТРЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ**

Статья 59. Признание права на земельный участок	74
Статья 60. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения	74
Статья 61. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления	75
Статья 62. Возмещение убытков	76
Статья 63. Гарантии прав на землю при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд	76
Статья 64. Рассмотрение земельных споров	77

Глава X. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ И ОЦЕНКА ЗЕМЛИ

Статья 65. Платность использования земли	77
Статья 66. Оценка земли	78

Глава XI. МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД	
Статья 67. Государственный мониторинг земель	78
Статья 68. Землеустройство	79
Статья 69. Организация и порядок проведения землеустройства	79
Статья 70. Государственный кадастровый учет земельных участков	80
Статья 70. 1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд	80
Глава XII. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮЖЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, ОХРАНОЙ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ)	
Статья 71. Государственный земельный контроль	81
Статья 72. Муниципальный и общественный земельный контроль	81
Статья 73. Производственный земельный контроль	82
Глава XIII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПРАВОНАРУШЕНИЯ В ОБЛАСТИ ОХРАНЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ	
Статья 74. Административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения	82
Статья 75. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения	83
Статья 76. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями	83
Глава XIV. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
Статья 77. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения	84
Статья 78. Использование земель сельскохозяйственного назначения	84
Статья 79. Особенности использования сельскохозяйственных угодий	85
Статья 80. Фонд перераспределения земель	85
Статья 81. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства	86
Статья 82. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения хозяйственным обществам и товариществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным органи- зациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации	87

Глава XV. ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

<i>Статья 83.</i> Понятие земель населенных пунктов и понятие границ населенных пунктов	87
<i>Статья 84.</i> Порядок установления или изменения границ населенных пунктов	88
<i>Статья 85.</i> Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий	88
<i>Статья 86.</i> Пригородные зоны	91

Глава XVI. ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ЗЕМЛИ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗЕМЛИ ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ЗЕМЛИ ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

<i>Статья 87.</i> Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	92
<i>Статья 88.</i> Земли промышленности	94
<i>Статья 89.</i> Земли энергетики	94
<i>Статья 90.</i> Земли транспорта	95
<i>Статья 91.</i> Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	97
<i>Статья 92.</i> Земли для обеспечения космической деятельности	98
<i>Статья 93.</i> Земли обороны и безопасности	99

Глава XVII. ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ

<i>Статья 94.</i> Понятие и состав земель особо охраняемых территорий	101
<i>Статья 95.</i> Земли особо охраняемых природных территорий	102
<i>Статья 96.</i> Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов	104
<i>Статья 97.</i> Земли природоохранного назначения	105
<i>Статья 98.</i> Земли рекреационного назначения	105
<i>Статья 99.</i> Земли историко-культурного назначения	106
<i>Статья 100.</i> Особо ценные земли	107

Глава XVIII. ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА, ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА И ЗЕМЛИ ЗАПАСА

<i>Статья 101.</i> Земли лесного фонда	107
<i>Статья 102.</i> Земли водного фонда	108
<i>Статья 103.</i> Земли запаса	108

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»	109
---	------------

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ

*Принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года
Одобен Советом Федерации 10 октября 2001 года
(в редакции от 13.05.2008)*

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТЬЯ 1. Основные принципы земельного законодательства

1. Настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на следующих принципах:

1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

3) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;

4) участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю,

согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

(пп. 4 в ред. Федерального закона от 03.10.2004 № 123-ФЗ)

5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

(в ред. Федеральных законов от 21.12.2004 № 172-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

7) платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

8) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;

9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

2. Федеральными законами могут быть установлены и другие принципы земельного законодательства, не противоречащие установленным пунктом 1 настоящей статьи принципам.

СТАТЬЯ 2. Земельное законодательство

1. Земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из настоящего Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать настоящему Кодексу.

Земельные отношения могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить настоящему Кодексу, федеральным законам.

2. Правительство Российской Федерации принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных настоящим Кодексом, федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, регулиющими земельные отношения.

3. На основании и во исполнение настоящего Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

4. На основании и во исполнение настоящего Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

3 ◀ **СТАТЬЯ 3. Отношения, регулируемые земельным законодательством**

1. Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

2. К отношениям по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы.

К земельным отношениям нормы указанных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

3. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

4 ◀ **СТАТЬЯ 4. Применение международных договоров Российской Федерации**

Если международным договором Российской Федерации, ратифицированным в установленном порядке, установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены настоящим Кодексом, применяются правила международного договора.

5 ◀ **СТАТЬЯ 5. Участники земельных отношений**

1. Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

2. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков

определяются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Для целей настоящего Кодекса используются следующие понятия и определения:

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

СТАТЬЯ 6. Объекты земельных отношений

1. Объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

2. Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

СТАТЬЯ 7. Состав земель в Российской Федерации

1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ)

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

2. Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

3. В местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, может быть установлен особый правовой режим использования земель указанных категорий.

8 ◀ **СТАТЬЯ 8. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую**

1. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении:

- 1) земель, находящихся в федеральной собственности, – Правительством Российской Федерации;
- 2) земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- 3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, – органами местного самоуправления;
- 4) земель, находящихся в частной собственности:

земель сельскохозяйственного назначения – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

земель иного целевого назначения – органами местного самоуправления.

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном настоящим Кодексом и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ)

Перевод земель иных категорий в земли особо охраняемых территорий и объектов осуществляется путем установления или изменения в порядке, установленном настоящим Кодексом и законодательством Российской Федерации об особых экономических зонах, границ туристско-рекреационной особой экономической зоны.

(абзац введен Федеральным законом от 30.10.2007 № 240-ФЗ)

Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами.

2. Категория земель указывается в:

1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;

2) договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) государственном кадастре недвижимости;

(пп. 3 в ред. Федерального закона от 13.05.2008 № 66-ФЗ)

4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

3. Нарушение установленного настоящим Кодексом, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

СТАТЬЯ 9. Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений

1. К полномочиям Российской Федерации в области земельных отношений относятся:

1) установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;

2) установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;

3) государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства; (в ред. Федерального закона от 13.05.2008 № 66-ФЗ)

4) установление порядка резервирования земель, изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд; (в ред. Федерального закона от 10.05.2007 № 69-ФЗ)

5) резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, для нужд Российской Федерации;

(пп. 5 в ред. Федерального закона от 10.05.2007 № 69-ФЗ)

6) разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;

7) иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, федеральными законами.

2. Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью).

10 ◀ **СТАТЬЯ 10. Полномочия субъектов Российской Федерации в области земельных отношений**

1. К полномочиям субъектов Российской Федерации относятся резервирование, изъятие, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъектов Российской Федерации; разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов Российской Федерации; иные полномочия, не отнесенные к полномочиям Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления.

(в ред. Федерального закона от 10.05.2007 N 69-ФЗ)

2. Субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

11 ◀ **СТАТЬЯ 11. Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений**

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования

и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

(в ред. Федерального закона от 10.05.2007 N 69-ФЗ)

2. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

ГЛАВА II. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

СТАТЬЯ 12. Цели охраны земель

▶ 12

1. Земля в Российской Федерации охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Использование земель должно осуществляться способами, обеспечивающими сохранение экологических систем, способности земли быть средством производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности.

ГЛАВА

II

2. Целями охраны земель являются:

1) предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;

2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

СТАТЬЯ 13. Содержание охраны земель

▶ 13

1. В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

1) сохранению почв и их плодородия;

2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;

3) защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, а также защите растений и продукции растительного происхождения от вредных организмов (растений или жи-

вотных, болезнетворных организмов, способных при определенных условиях нанести вред деревьям, кустарникам и иным растениям);

(п. 3 в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

4) ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;

5) сохранению достигнутого уровня мелиорации;

6) рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;

7) сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

2. В целях охраны земель разрабатываются федеральные, региональные и местные программы охраны земель, включающие в себя перечень обязательных мероприятий по охране земель с учетом особенностей хозяйственной деятельности, природных и других условий.

Оценка состояния земель и эффективности предусмотренных мероприятий по охране земель проводится с учетом экологической экспертизы, установленных законодательством санитарно-гигиенических и иных норм и требований.

3. Внедрение новых технологий, осуществление программ мелиорации земель и повышения плодородия почв запрещаются в случае их несоответствия предусмотренным законодательством экологическим, санитарно-гигиеническим и иным требованиям.

4. При проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и работ по добыче полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.

5. Для оценки состояния почвы в целях охраны здоровья человека и окружающей среды Правительством Российской Федерации устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других загрязняющих почву биологических веществ.

Для проведения проверки соответствия почвы экологическим нормативам проводятся почвенные, геоботанические, агрохимические и иные обследования.

6. В целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий допускается консервация земель с изъятием их из оборота в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Охрана земель, занятых оленями пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными, сезонными пастбищами, осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Россий-

ской Федерации и законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

8. В целях повышения заинтересованности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в сохранении и восстановлении плодородия почв, защите земель от негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности может осуществляться экономическое стимулирование охраны и использования земель в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах.

СТАТЬЯ 14. Использование земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению

▶ 14

ГЛАВА

II

1. Земли, которые подверглись радиоактивному и химическому загрязнению и на которых не обеспечивается производство продукции, соответствующей установленным законодательством требованиям, подлежат ограничению в использовании, исключению их из категории земель сельскохозяйственного назначения и могут переводиться в земли запаса для их консервации. На таких землях запрещаются производство и реализация сельскохозяйственной продукции.

2. Порядок использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, установления охранных зон, сохранения находящихся на этих землях жилых домов, объектов производственного назначения, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, проведения на этих землях мелиоративных и культуртехнических работ определяется Правительством Российской Федерации с учетом нормативов предельно допустимых уровней радиационного и химического воздействия.

3. Лица, в результате деятельности которых произошло радиоактивное и химическое загрязнение земель, повлекшее за собой невозможность их использования по целевому назначению или ухудшение их качества, полностью возмещают убытки в соответствии с положениями статьи 57 настоящего Кодекса, а также компенсируют затраты на дезактивацию земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, затраты на приведение их в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, или возмещают собственникам земельных участков в пределах таких земель их стоимость в случае перевода их в земли запаса для консервации.

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ)

ГЛАВА III. СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ

15 ◀ **СТАТЬЯ 15. Собственность на землю граждан и юридических лиц**

1. Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

2. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

3. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

16 ◀ **СТАТЬЯ 16. Государственная собственность на землю**

1. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

2. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и федеральными законами.

(в ред. Федерального закона от 17.04.2006 № 53-ФЗ)

17 ◀ **СТАТЬЯ 17. Собственность Российской Федерации (федеральная собственность) на землю**

1. В федеральной собственности находятся земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами;

право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

2. Утратил силу с 1 июля 2006 года. – Федеральный закон от 17.04.2006 № 53-ФЗ.

СТАТЬЯ 18. Собственность на землю субъектов Российской Федерации

▶ 18

1. В собственности субъектов Российской Федерации находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами;

право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

2. Утратил силу с 1 июля 2006 года. – Федеральный закон от 17.04.2006 № 53-ФЗ.

ГЛАВА

III

СТАТЬЯ 19. Муниципальная собственность на землю

▶ 19

1. В муниципальной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;

право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

2. Утратил силу с 1 июля 2006 года. – Федеральный закон от 17.04.2006 № 53-ФЗ.

3. В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований.

4. Утратил силу с 1 июля 2006 года. – Федеральный закон от 17.04.2006 № 53-ФЗ.

ГЛАВА IV. ПОСТОЯННОЕ (БЕССРОЧНОЕ) ПОЛЬЗОВАНИЕ, ПОЖИЗНЕННОЕ НАСЛЕДУЕМОЕ ВЛАДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, ОГРАНИЧЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЧУЖИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ (СЕРВИТУТ), АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ СРОЧНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

20 ◀ СТАТЬЯ 20. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками

Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 данной статьи, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того – переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 января 2010 года в соответствии с правилами статьи 36 данного документа (Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 27.12.2005)).

1. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2006 № 261-ФЗ, от 13.05.2008 № 68-ФЗ)

2. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

3. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется.

4. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

5. Утратил силу с 1 сентября 2006 года. – Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ.

СТАТЬЯ 21. Пожизненное наследуемое владение земельными участками

▶ 21

1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие настоящего Кодекса не допускается.

2. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

3. Утратил силу с 1 сентября 2006 года. – Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ.

СТАТЬЯ 22. Аренда земельных участков

ГЛАВА

IV

1. Иностранцы граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

3. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

3.1. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.

(п. 3.1 введен Федеральным законом от 10.05.2007 № 69-ФЗ)

4. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

5. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

(в ред. Федерального закона от 22.07.2005 № 117-ФЗ)

6. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.

(в ред. Федерального закона от 22.07.2005 № 117-ФЗ)

7. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка.

8. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса.

9. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка, если иное не установлено федеральным законом, имеет

право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

(в ред. Федерального закона от 24.07.2007 № 212-ФЗ)

10. В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

11. Изъятие из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

СТАТЬЯ 23. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

ГЛАВА

IV

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
 - 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
 - 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
 - 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
 - 5) забора воды и водопоя;
 - 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- (в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

(пп. 7 в ред. Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке водном объекте в установленные сроки и в установленном порядке;

(в ред. Федеральных законов от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

4.1. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

(п. 4.1 введен Федеральным законом от 10.05.2007 № 69-ФЗ)

5. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

6. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

7. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

8. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».