

МОДЕЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС ДЛЯ ГОСУДАРСТВ - УЧАСТНИКОВ СНГ

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Задачи земельного законодательства

Настоящий Кодекс наряду с принимаемыми на его основе другими законодательными актами регулирует земельные отношения на территории государства, направлен на охрану прав на землю граждан и юридических лиц, создание условий для рационального ее использования и охраны, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и улучшение природной среды, эффективное развитие различных видов хозяйствования на земли на базе использования разнообразных форм собственности, укрепление законности в земельных отношениях.

Статья 2. Земельное законодательство

1. Земельные отношения регулируются настоящим Кодексом и издаваемыми в соответствии с ним другими актами законодательства, а также иными правовыми актами.

2. Горные, лесные и водные отношения, отношения по охране и использованию растительного и животного мира, атмосферного воздуха регулируются специальным законодательством и иными правовыми актами.

Статья 3. Применение международных договоров

Если международным договором, в котором участвует государство, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в земельном законодательстве, то применяются правила международного договора при условии его ратификации в установленном порядке.

Статья 4. Состав земель

1. В соответствии с основным целевым назначением земли подразделяются:
- а) на земли сельскохозяйственного назначения, включая фонд перераспределения;
 - б) земли поселений (городов, поселков и сельских поселений);
 - в) земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения;
 - г) земли особо охраняемых территорий и объектов (природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения);
 - д) земли лесного фонда;
 - ж) земли водного фонда;
 - з) земли запаса.
2. В местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп законодательством может быть установлен особый режим использования указанных категорий земель.

Статья 5. Отнесение земель к категориям и перевод из одной категории в другую

1. Отнесение земель к категориям, указанным в статье 4 настоящего Кодекса, производится в соответствии с их основным целевым назначением.

2. Перевод земель из одной категории в другую производится в случаях изменения их основного целевого назначения.

3. Отнесение земель к категориям и перевод их из одной категории в другую производится органом, принявшим решение о предоставлении этих земель.

ГЛАВА 2. КОМПЕТЕНЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ И ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ (МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОРГАНОВ) ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Статья 6. Компетенция высшего представительного (законодательного) органа государственной власти

1. К ведению высшего представительного (законодательного) органа государственной власти в области регулирования земельных отношений относятся:

- 1) разработка и совершенствование земельного законодательства;
- 2) установление форм права собственности и других форм права на землю, порядка распоряжения и пользования землей;
- 3) определение порядка предоставления земель в собственность, пожизненное наследование, пользование и аренду;
- 4) утверждение перечня ценных земель, изъятие которых не допускается;
- 5) установление границ территорий с особым правовым режимом земель;
- 6) установление предельных размеров и порядка платы за землю, а также льгот по платежам;
- 7) рассмотрение и утверждение совместно с областными и местными органами программ по рациональному использованию земель, сохранению и повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;
- 8) определение порядка ведения земельного кадастра и мониторинга земель, организации землеустройства, выявление неиспользуемых и нерационально используемых земель;
- 9) распоряжение землями в общегосударственных целях по согласованию с сельскими, поселковыми, городскими, районными органами-власти, а также собственниками, земледельцами и землепользователями;
- 10) защита прав собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов.

Статья 7. Органы, осуществляющие государственное управление в области использования и охраны земель

Государственное управление в области использования и охраны земель осуществляют правительство, исполнительные органы областей, местные исполнительные органы, государственные органы по земельным ресурсам, охраны окружающей природной среды и другие специально уполномоченные государственные органы в соответствии с их компетенцией.

Статья 8. Компетенция правительства по регулирование земельных отношений

К полномочиям правительства по регулированию земельных отношений относятся:

- а) территориальное планирование и организация использования земель;
- б) организация разработки и реализации государственных программ по использованию и охране земель, повышению плодородия почв;

в) обеспечение финансирования мероприятий по использованию и охране земель и выделение его отдельной строкой в государственном бюджете;

г) заключение межправительственных соглашений и принятие мер к исполнению международных договоров по вопросам использования и охраны земель;

д) установление границ закрытых административно-территориальных образований, особо охраняемых природных территорий, расположенных на территории нескольких областей (районов), в местах проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов и этнических общностей по согласованию с соответствующими органами исполнительной власти и органами местного самоуправления;

е) изъятие, продажа и предоставление земельных участков в порядке, установленном законом;

(ж) выкуп земель для государственных нужд;¹

з) установление порядка организации государственного контроля за использованием и охраной земель;

и) установление порядка организации и ведения землеустройства, ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель;

к) определение порядка лицензирования проведения обследований по выявлению деградированных и загрязненных земель, а также проведения землеустроительных работ;

л) осуществление иных полномочий, возложенных на него конституцией, настоящим Кодексом, законами, иными правовыми актами государства.

Статья 9. Полномочия специально уполномоченного органа по земельным ресурсам и землеустройству

1. Специально уполномоченный орган по земельным ресурсам и землеустройству:

а) разрабатывает по согласованию с заинтересованными министерствами и ведомствами предложения по управлению земельными ресурсами;

б) организует и контролирует землеустройство;

в) проводит мониторинг земель;

г) ведет земельный кадастр;

д) осуществляет государственный контроль за использованием и охраной земель, дает обязательные для исполнения предписания по устранению выявленных нарушений земельного законодательства;

е) разрабатывает и представляет в установленном порядке нормативы цены земли, размеры земельного налога, арендной платы за землю, штрафов за нарушение земельного законодательства;

ж) обращается без оплаты в суд, арбитражный суд по вопросам отмены актов государственных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, не соответствующих законодательству;

з) приостанавливает исполнение решений по вопросам изъятия и предоставления земельных участков до рассмотрения в соответствующих органах (суда, арбитражном суде, государственном органе исполнительной власти, органе местного самоуправления) вопроса об их отмене или признании недействительными;

и) регистрирует права на земельные участки (и сделки с землей) и выдает в установленном порядке документы, удостоверяющие права на землю, планы или чертежи границ земельных участков, выписки из государственной регистрационной (поземельной) книги;

к) приостанавливает промышленное, гражданское и другое строительство, разработку месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатацию объектов, проведе-

¹ Здесь и далее в скобках даются варианты формулировок при наличии в государстве режима частной собственности на землю.

ние агрохимических, лесомелиоративных, геологоразведочных, поисковых, геодезических и иных работ, если они осуществляются с нарушением земельного законодательства, установленного режима использования земель особо охраняемых территорий и могут привести к уничтожению, загрязнению, заражению или порче плодородного слоя почвы, развитию эрозии, засолению, заболачиванию и другим процессам, снижающим плодородие почв, включая сопредельную территорию, а также если эти работы ведутся по проектам, не прошедшим экспертизу либо получившим отрицательное заключение;

л) выдает лицензии предприятиям, учреждениям, организациям на проведение землеустроительных работ и работ, связанных с изучением и использованием земельных ресурсов;

м) привлекает к ответственности лиц, виновных в нарушении земельного законодательства в соответствии с настоящим Кодексом.

2. Законодательством государства с учетом местных условий могут устанавливаться дополнительные функции специально уполномоченного органа по земельным ресурсам и землеустройству.

Статья 10. Полномочия областных государственных органов законодательной власти по регулированию земельных отношений²

1. К полномочиям областных государственных органов законодательной власти по регулированию земельных отношений относятся:

а) согласование закона об отнесении земель к государственными муниципальным землям;

б) утверждение порядка отнесения земель к государственной и муниципальной собственности;

в) определение территорий с особым правовым режимом использования земель, установление и изменение их границ;

г) установление предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков в соответствии с настоящим Кодексом;

д) установление размеров и льгот, порядка и сроков взимания платы за землю в соответствии с законами государства;

е) утверждение порядка распоряжения и управления землями, находящимися в государственной собственности;

ж) утверждение региональных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями, государственному контролю за использованием земель, а также порядка их финансирования за счет соответствующих бюджетов;

з) установление порядка перевода земель из одной категории в другую;

и) установление порядка ведения дополнительной земельно-кадастровой документации с учетом местных условий;

к) установление дополнительных гарантий социальной защиты для должностных лиц, осуществляющих государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель;

л) иные полномочия в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами.

2. По вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, могут приниматься нормативные правовые акты автономных образований согласно конституции.

² Распространяется и на автономные образования.

Статья 11. Полномочия областных государственных органов исполнительной власти по регулированию земельных отношений

К полномочиям областных государственных органов исполнительной власти по регулированию земельных отношений относятся:

- а) управление земельными ресурсами, территориальное планирование использования и зонирования земель;
- б) разработка и выполнение региональных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями, утверждаемыми представительным органом власти;
- в) изменение целевого назначения земель в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;
- г) организация землеустройства, ведения земельного кадастра и мониторинга земель;
- д) утверждение в соответствии с законодательством государства с учетом местных условий порядка осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель, землеустройства;
- е) распоряжение и управление земельными участками, находящимися в государственной собственности, в соответствии с законом и в порядке, установленном государственным органом представительной власти;
- ж) организация работ по государственной регистрации прав на земельные участки;
- з) (выкуп в соответствии с законом земель для государственных нужд);
- и) разрешение земельных споров в пределах своей компетенции;
- к) отмена решений органов местного самоуправления, противоречащих законодательству;
- л) разработка и принятие нормативных актов в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами;
- м) утверждение генеральных планов городов и поселков;
- н) утверждение порядка распоряжения фондом перераспределения земель;
- о) иные полномочия в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами государства.

Статья 12. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию земельных отношений

К полномочиям органов местного самоуправления по регулированию земельных отношений на соответствующей территории относятся:

- а) обеспечение самостоятельного решения населением вопросов местного значения, связанных с использованием и охраной земель;
- б) исполнение законов и иных нормативных правовых актов, решений органов местного самоуправления;
- в) принятие решений по вопросам, отнесенным к их компетенции, включая полномочия, указанные в настоящем Кодексе;
- г) разработка и выполнение местных программ по использованию и охране земель, повышению плодородия почв;
- д) выделение ассигнований из местного бюджета на финансирование местных программ и других мероприятий по использованию и охране земель;
- е) оценка состояния использования и охраны земель;
- ж) установление предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в порядке, установленном настоящим Кодексом;

- з) предоставление и изъятие земель в пределах компетенции, установленной настоящим Кодексом;
- и) принятие решений о приостановлении деятельности предприятий, нарушающих земельное законодательство;
- к) осуществление в соответствии с законодательством иных полномочий, в том числе государственного контроля за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель.

Статья 13. Участие граждан, общественных объединений и органов общественного самоуправления в осуществлении мер по использованию и охране земель

1. Граждане, общественные объединения и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в рассмотрении вопросов использования и охраны земель, затрагивающих интересы населения, через собрания, сходы граждан, иные формы общественного контроля.
2. Граждане и их объединения, органы общественного самоуправления содействуют органам государственной власти и специально уполномоченным государственным органам в осуществлении мер по использованию и охране земель и улучшению охраны окружающей природной среды.
3. Государственные органы информируют население об изъятии и предоставлении земель для размещения объектов, деятельность которых затрагивает его интересы.

РАЗДЕЛ II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

ГЛАВА 3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Статья 14. Формы собственности на землю³

1. Земля может находиться в государственной собственности – в лице представительных органов власти; муниципальной собственности городских и сельских поселений, других муниципальных образований – в лице их органов местного самоуправления, а также частной собственности юридических лиц и граждан; иных формах собственности.
2. В процессе приватизации земель распоряжаются государственные местные органы власти, которые в пределах своей компетенции передают (продают) земли в собственность или предоставляют во владение, пользование или аренду.
3. Условия и порядок предоставления земли в собственность определяются настоящим Кодексом и издаваемыми на его основе иными правовыми актами.
4. Особенности приобретения и прекращения права собственности на землю в зависимости от того, находится земля в частной собственности граждан и юридических лиц (хозяйственных обществ и товариществ, кооперативов, общественных организаций, религиозных объединений, союзов), в государственной, муниципальной или иных формах собственности, могут устанавливаться только законом.
5. Права всех собственников на землю защищаются равным образом.

Статья 15. Государственная собственность на землю⁴

³ Частная и муниципальная формы собственности применяются в тех государствах, где они предусмотрены конституциями.

⁴ Относится к государству с федеративным устройством.

1. Земля, находящаяся в собственности федерации и субъектов федерации, является государственной собственностью.

2. Государственная собственность на землю подразделяется на федеральную собственность (федеральные земли) и собственность субъектов федерации.

3. Владение, пользование и распоряжение государственными землями осуществляется органами государственной власти и органами власти субъектов федерации в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, законами и другими нормативными правовыми актами субъектов федерации.

4. К федеральным землям могут относиться:

а) земельные участки для обеспечения нужд обороны и безопасности страны, охраны государственных границ;

б) земельные участки, занятые федеральными энергетическими и космическими системами, объектами ядерной энергетики, оборонной промышленности, связи, метеорологической службы, добывающей промышленности, топливно-энергетического комплекса, водного и лесного фонда, железнодорожного, воздушного, трубопроводного, речного, морского транспорта федерального значения, федеральных автомобильных дорог, объектами федеральных органов власти; земли закрытых административно-территориальных образований, земли запаса федерального значения;

в) земельные участки федеральных государственных природных заповедников, национальных природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, объектов историко-культурного наследия федерального и всемирного значения, курортных и лечебно-оздоровительных зон, других особо охраняемых природных территорий федерального значения;

г) земельные участки академий наук федерального значения, научно-исследовательских учреждений, высших учебных заведений федерального значения, федеральных государственных опытно-производственных хозяйств, сельскохозяйственных научно-исследовательских учреждений, федеральных государственных учебно-опытных и учебно-производственных хозяйств, государственных конных заводов, племенных, элитно-семеноводческих хозяйств, конкретный перечень которых утверждает правительство федерации;

д) иные земельные участки, предусмотренные федеральными законами.

5. Перечень земельных участков, отнесенных к федеральной собственности, определяется на основании двусторонних или многосторонних соглашений (договоров) с субъектами федерации в порядке, устанавливаемом федеральным законом. Соглашения (договоры) утверждаются федеральными законами.

6. В собственности субъектов федерации находятся земли в пределах их административно-территориальных границ за исключением земель, переданных в федеральную и муниципальную собственность, частную собственность граждан и юридических лиц.

Статья 16. Муниципальная собственность на землю

1. Муниципальная собственность на землю – собственность городских и сельских поселений, других муниципальных образований.

В муниципальной собственности находятся земли в пределах черты городов, поселков и сельских поселений, а также земельные участки за их чертой, переданные в ведение органов местного самоуправления.

2. Порядок отнесения земель к муниципальной собственности городов и других поселений, а также районов (кроме районов в городах), устанавливается законом государства.

3. В муниципальную собственность городов и других поселений, а также районов (кроме районов в городах) для обеспечения их развития могут передаваться земли, находящиеся в государственной собственности.

4. Решение вопросов владения, пользования и распоряжения земельными участками,

находящимися в муниципальной собственности, осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно на основании местных уставов, территориального планирования и зонирования земель в соответствии с законодательством.

5. В муниципальную собственность могут передаваться земли, приобретаемые органами местного самоуправления у собственников земельных участков путем выкупа.

6. Земли, находящиеся в муниципальной собственности, могут передаваться в частную собственность, в пользование и в аренду.

7. В городах земли, находящиеся в муниципальной собственности, могут передаваться юридическим лицам только в аренду или пользование.

Статья 17. Частная собственность на землю

1. Граждане и юридические лица вправе иметь землю в частной собственности.

2. Право собственности на земельный участок означает право владеть, пользоваться и распоряжаться им с учетом имеющихся на нем обременений и ограничений и с соблюдением условий, установленных законом и договором, на основании которых он получен.

3. Право собственности на земельный участок возникает в результате приватизации государственных и муниципальных земель, наследования, купли-продажи, дарения, обмена, внесения в уставной капитал юридического лица и иных сделок.

4. Земельные участки предоставляются в частную собственность граждан и юридических лиц за плату. Бесплатно земельные участки в частную собственность предоставляются в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, а также в иных случаях, прямо предусмотренных законодательством государства..

5. Запрещается передавать в частную собственность из государственной или муниципальной собственности:

- а) земельные участки, занятые объектами историко-культурного наследия;
- б) земельные участки, занятые государственными природными заповедниками, национальными природными парками, государственными природными заказниками, памятниками природы, дендрологическими парками и ботаническими садами;
- в) земельные участки, находящиеся в границах курортных и лечебно-оздоровительных зон;
- г) земельные участки, занятые лесами, за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом;
- д) земельные участки, включенные в состав земель водного фонда, занятые находящимися в государственной и муниципальной собственности водными объектами в соответствии с водным законодательством.
- е) земли общего пользования в поселениях (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, пляжи и другие территории);
- ж) земельные участки, предоставленные для использования и охраны недр;
- з) земельные участки, зараженные радиоактивными или опасными химическими веществами, а также подверженные биогенному заражению;
- и) земельные участки государственных академий наук и других научно-исследовательских учреждений, государственных опытно-производственных хозяйств, научно-исследовательских учреждений, государственных учебно-опытных и учебно-производственных хозяйств государственных высших и средних учебных сельскохозяйственных заведений, государственных сельских профессионально-технических училищ, государственных общеобразовательных школ и других государственных и муниципальных учебных заведений, государственных конных заводов, племенных, элитно-семеноводческих хозяйств, конкретный перечень которых утверждает правительство;
- к) земельные участки, занятые объектами, не подлежащими приватизации в соот-

ветствии с законодательством о приватизации государственных и муниципальных предприятий;

л) иные земельные участки, запрет на передачу которых в частную собственность предусмотрен настоящим Кодексом.

Статья 18. Общая собственность на земельный участок

1. Земельный участок, находящийся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

2. Общая собственность на земельный участок возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц земельного участка, который не может быть разделен без изменения его целевого назначения либо не подлежит разделу в силу закона, либо при добровольном объединении собственниками принадлежащих им земельных участков по договору или по решению суда, арбитражного или третейского суда.

3. Земельный участок может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников (долевая собственность) или без определения долей (совместная собственность).

4. Земельные доли в земельном участке, находящемся в общей долевой собственности, являются объектом земельных отношений. Земельные доли имеют количественное выражение и описание: указание на целевое назначение, разрешенное использование, виды угодий. Земельные доли на местности не отграничиваются.

5. Особенности регулирования общей собственности на земли сельскохозяйственных предприятий установлены настоящим Кодексом.

Статья 19. Порядок определения земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок

1. Если размер земельных долей участников общей долевой собственности на земельный участок не может быть определен на основании закона и не установлен соглашением всех ее участников, земельные доли считаются равными.

2. Соглашением всех участников общей долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их земельных долей в зависимости от вклада каждого из них в приобретение и освоение общего земельного участка.

3. Участник общей долевой собственности, осуществляющий за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего земельного участка неотделимые улучшения этого земельного участка, имеет право на соответствующую компенсацию своих затрат или право на увеличение своей земельной доли в доходе от использования земельного участка. Создание неотделимых улучшений земельного участка не влечет перераспределение размера земельных долей.

4. Особенности определения земельных долей в праве общей долевой собственности на земельные участки членов сельскохозяйственных предприятий установлены настоящим Кодексом.

Статья 20. Владение, пользование и распоряжение земельным участком, находящимся в общей долевой собственности

1. Владение, пользование и распоряжение земельным участком, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по согласию всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, установленном судом, арбитражным или третейским судом.

2. Участник общей долевой собственности имеет право на предоставление в его владение, пользование и распоряжение части общего земельного участка, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и

пользующихся земельным участком, приходящейся на его долю соответствующей компенсации.

3. Каждый участник общей долевой собственности обязан соразмерно со своей земельной долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему земельному участку, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

4. Особенности владения, пользования и распоряжения земельными участками, находящимися в общей долевой собственности членов сельскохозяйственных предприятий, установлены настоящим Кодексом.

Статья 21. Преимущественное право покупки земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок

1. При продаже земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой земельной доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с аукциона. Аукционы для продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок при отсутствии согласия на это всех участников общей долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Собственник земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок обязан известить в письменной форме остальных участников общей долевой собственности о намерении продать свою земельную долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники общей долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую земельную долю в праве общей долевой собственности на земельный участок в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою земельную долю в праве общей долевой собственности на земельный участок любому другому лицу по цене не ниже заявленной.

3. При продаже земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник общей долевой собственности на земельный участок имеет право в течение трех месяцев требовать в суде или арбитражном суде перевода на него прав и обязанностей покупателя.

4. Уступка преимущественного права покупки земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок не допускается.

5. Земельная доля в праве общей долевой собственности на земельный участок переходит к приобретателю по договору с момента государственной регистрации и выдачи свидетельства на право собственности на землю в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

6. Особенности продажи земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственных предприятий установлены настоящим Кодексом.

Статья 22. Раздел земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, выдел из него земельной доли, обращение взыскания на земельную долю

1. Земельный участок, находящийся в общей долевой собственности, может быть разделен между ее участниками по соглашению между ними.

2. Участник общей долевой собственности на земельный участок вправе требовать выдела своей земельной доли из общего земельного участка в натуре (на местности).

3. При недостижении участниками общей долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего земельного участка или выдела земельной доли одного из них участник общей долевой собственности на земельный участок вправе требовать выде-

ла своей земельной доли из общего земельного участка в натуре (на местности) в судебном порядке.

4. Если выдел земельной доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба земельному участку, находящемуся в общей долевой собственности, и всему, что с ним прочно связано, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его земельной доли другими участниками общей долевой собственности на земельный участок.

5. В случае если определенная в праве общей долевой собственности земельная доля не может быть выделена в натуре в установленном размере, собственник такой доли вправе требовать компенсации этой разницы.

6. Выплата участнику общей долевой собственности на земельный участок остальными собственниками компенсации вместо выдела его земельной доли в натуре (на местности) допускается с его согласия.

7. С получением компенсации собственник утрачивает право на земельную долю в общем земельном участке.

8. Кредитор собственника доли в общей долевой собственности вправе предъявить требование о выделе земельной доли его должника для обращения на нее взыскания.

9. Особенности раздела земельных участков, находящихся в общей долевой собственности участников сельскохозяйственных предприятий, выдела из них земельных долей установлены настоящим Кодексом.

Статья 23. Раздел земельного участка, находящегося в общей совместной собственности, и выдел из него земельной доли

1. Раздел земельного участка, находящегося в общей совместной собственности, и выдел из него земельной доли может быть осуществлен при условии предварительного определения земельной доли.

2. При разделе земельного участка, находящегося в общей совместной собственности, и выделе из него земельной доли каждого из участников общей совместной собственности на земельный участок признаются равными, если иное не предусмотрено законом или соглашением между ними.

3. Основания и порядок раздела земельного участка, находящегося в общей совместной собственности, и выдела из него земельной доли определяются настоящим Кодексом, поскольку иное для отдельных видов общей совместной собственности на землю не установлено настоящим Кодексом или иными законами государств или не вытекает из существа отношений участников общей совместной собственности на землю.

Статья 24. Предоставление прав на землю при реорганизации колхозов и совхозов и приватизации их земель

1. Приватизация земли колхозов и совхозов, которым она передана в бессрочное (постоянное) пользование и которая находится в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на добровольной основе по решению общего собрания работников предприятия о его реорганизации и приватизации.

2. Решение трудового коллектива о реорганизации колхоза и совхоза и приватизации его земли является основанием для наделения землей граждан в пределах не выше средне-районной нормы бесплатной передачи земли в собственность в данном районе.

3. В число граждан, имеющих право на получение земли бесплатно, включаются:

а) работники реорганизуемых колхозов, совхозов, пенсионеры этих хозяйств, проживающие на их территории;

б) временно отсутствующие работники реорганизуемых колхозов и совхозов (военнослужащие срочной службы, стипендиаты хозяйств и другие лица, имеющие право вернуться

на прежнее место работы, в случае их возвращения;

в) лица, занятые в социальной сфере на селе, по решению общего собрания работников реорганизуемого колхоза или совхоза.

4. При реорганизации колхозов и совхозов граждане, имеющие право на землю в пределах причитающейся нормы, могут:

а) передать земельную долю в качестве вклада в уставный капитал создаваемого хозяйственного общества и товарищества или в качестве пая в создаваемый производственный кооператив;

б) передать право на земельную норму в аренду создаваемым в процессе реорганизации хозяйственным обществам, товариществам, производственным кооперативам;

в) получить земельный участок в размере средне районной нормы бесплатной передачи земли в собственность с учетом требований по рациональной организации территории и компактного землепользования для организации крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства;

г) обменять земельную долю на имущественный пай.

5. При организации хозяйственных обществ, товариществ, производственных кооперативов земельный участок передается им в размере, определяемом умножением средней по хозяйству, но не более средне районной нормы бесплатной передачи земли, на число граждан – учредителей (участников) хозяйственного общества, товарищества, производственного кооператива. Местонахождение земельного участка определяется трудовым коллективом реорганизуемого колхоза или совхоза.

6. Земельные участки и земельные доли, переданные гражданами в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества, товарищества, в качестве пая в производственный кооператив, принадлежат этим хозяйственным обществам, товариществам, производственным кооперативам на праве собственности. Стоимость земельного участка (земельной доли) определяется в соответствии с настоящим Кодексом.

7. В связи с участием в образовании юридического лица (хозяйственного общества, товарищества, производственного кооператива) его учредители, участники приобретают обязательственные и имущественные права в соответствии с гражданским законодательством и другими федеральными законами.

8. Оставшиеся после бесплатной передачи земли гражданам сельскохозяйственные угодья реорганизуемых колхозов, совхозов включаются в фонд перераспределения земель и могут отграничиваться в натуре. Указанные земли могут быть переданы в пользование или аренду реорганизуемым колхозам, совхозам или выкуплены данными колхозами, совхозами.

9. Передача таких земель в собственность граждан и юридических лиц регулируется в соответствии с настоящим Кодексом.

Статья 25. Права участников общей собственности на землю в хозяйственных обществах, товариществах, производственных кооперативах

1. Граждане, имеющие права на землю в размере нормы бесплатной передачи земли в собственность и передавшие ее в общую (совместную, долевую) собственность граждан – участников хозяйственных обществ, товариществ, производственных кооперативов, приобретают право собственности на земельную долю в соответствующем размере в землях указанных обществ, товариществ, кооперативов.

2. Собственники земельных долей в общей долевой собственности участников созданного хозяйственного общества, товарищества, производственного кооператива имеют право:

а) на выдел земельной доли в натуре для организации крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства. Порядок и условия выделения земельной доли в натуре определяются настоящим Кодексом, законодательством государства, уставами сельскохозяйственных предприятий;

б) продать земельную долю участникам общей собственности или сельскохозяйственному предприятию по истечении ___ лет с момента получения установленной нормы при условии личного трудового участия в составе хозяйственного общества, товарищества, производственного кооператива в случаях, установленных уставом данного сельскохозяйственного предприятия. Выплата стоимости земельной доли может быть с согласия собственника доли произведена продукцией, имуществом, оказанием услуг и деньгами. При определении причитающейся суммы учитывается задолженность сельскохозяйственного предприятия по кредитам, которая пропорционально относится и на продаваемую земельную долю. Выплаты причитающихся сумм могут быть произведены в течение ___ лет в порядке, определяемом уставом сельскохозяйственного предприятия;

в) подарить земельную долю членам данного сельскохозяйственного предприятия или сельскохозяйственному предприятию.

3. Наследники земельных долей вправе вступить в члены сельскохозяйственного предприятия с земельной долей, полученной по наследству, а также на них распространяются права собственников земельных долей, указанные в пункта 2 настоящей статьи.

4. Участники общей совместной собственности созданного хозяйственного общества, товарищества, производственного кооператива имеют право:

а) при выходе из хозяйственного общества, товарищества, производственного кооператива получить компенсацию в размере стоимости его земельной доли по истечении ___ лет с момента получения установленной нормы земли бесплатно и при условии личного трудового участия в составе хозяйственного общества, товарищества, производственного кооператива в порядке, предусмотренном их уставами;

б) получить земельную долю в натуре (на местности) в случае организации крестьянского (фермерского) хозяйства в соответствии с законодательством государства и в порядке, предусмотренном уставом данного хозяйственного общества, товарищества, производственного кооператива.

5. Участники общей совместной и общей долевой собственности на землю могут передавать земельные доли хозяйственному обществу, товариществу, производственному кооперативу в аренду, в бессрочное (без указания конкретного срока) пользование, а также во временное пользование на срок, определяемый по соглашению сторон.

Статья 26. Порядок выделения земельных долей в натуре из земель сельскохозяйственных предприятий

1. Выделение земельных долей в натуре допускается в случаях, указанных в настоящем Кодексе, и осуществляется в следующем порядке.

Из земель реорганизуемых сельскохозяйственных предприятий выделяются земельные участки, подлежащие предоставлению в первую очередь. Местонахождение таких земельных участков определяется трудовым коллективом хозяйства с учетом требований по рациональной организации территорий и компактного землепользования.

Собственник земельной доли, пожелавший получить ее (или ее часть) в натуре, подает заявление о выделении земельной доли (ее части) в натуре (на местности). В заявлении указывается цель использования земельного участка, предполагаемое его местонахождение. При этом собственник земельной доли имеет право заявить о выделении земельного участка в натуре меньшей площади, чем ему причитается в соответствии с его долей, осталь-

ная часть может быть компенсирована имуществом или деньгами.

Заявление подается в орган, который в соответствии с уставом данного предприятия является его высшим органом, или в орган, уполномоченный общим собранием.

Орган, рассматривающий заявление, обязан в месячный срок с момента подачи заявления принять решение о границах выделяемого земельного участка. Местонахождение такого земельного участка определяется в порядке очередности подачи заявления из земельной площади, предназначенной для выделения земельных долей в натуре.

Принятое решение является основанием для вынесения соответствующим государственным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления постановления о предоставлении (передаче) гражданину земельного участка, государственной регистрации права собственности на земельный участок, выдачи свидетельства на право собственности на землю, а также проведения землеустроительных работ по установлению границ земельного участка в натуре.

2. В случаях нарушения сроков рассмотрения заявлений и принятия решений или в случае несогласия собственника земельной доли с принятым решением, а также нарушения других требований, указанных в пункте 1 настоящей статьи, лицо, права которого нарушены, может обратиться за их защитой в суд в соответствии с настоящим Кодексом.

Статья 27. Общая собственность супругов на земельный участок

1. Земельный участок, предоставленный супругам в собственность в порядке отвода или перерегистрации или приобретенный ими в результате сделок с землей либо по иным основаниям, предусмотренным законом, период брака является совместной собственностью супругов, если договором между ними не установлен иной режим этого земельного участка.

2. Земельные участки и земельные доли, принадлежавшие супругам до вступления в брак, а также полученные ими в период брака в дар или в порядке наследования, являются собственностью каждого из них.

3. Земельные участки каждого из супругов могут быть признаны их общей совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этих земельных участков (рекультивация, мелиорация и т. п.), за исключением случаев, когда иное предусмотрено договором между супругами.

4. Доходы супругов, полученные ими от использования земельного участка, являющегося их совместной собственностью, а также средства, вложенные ими в такой земельный участок, являются их общей совместной собственностью, если иное не предусмотрено договором между супругами.

5. Правила определения долей супругов в общей совместной собственности при разделе земельного участка и порядок такого раздела устанавливаются настоящим Кодексом.

6. По желанию супругов в свидетельство на право собственности на землю могут быть внесены фамилии обоих супругов с указанием, на каком праве (общей совместной или общей долевой собственности) был приобретен (получен) земельный участок одним из супругов.

Статья 28. Право общей собственности крестьянского (фермерского) хозяйства на земельный участок

1. Земельный участок крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве общей совместной собственности, если договором между ними не установлено иное, а также за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Земельный участок, принадлежащий членам крестьянского (фермерского) хозяйства на праве общей совместной собственности, при выходе из хозяйства его членов разделу не подлежит. Вышедший из хозяйства имеет право на определение земельной доли в общей соб-

ственности и получение денежной компенсации, соразмерной его земельной доле.

3. При ликвидации крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям общий земельный участок подлежит продаже в порядке, предусмотренном разделом V настоящего Кодекса.

4. В случаях, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, доли всех членов крестьянского (фермерского) хозяйства в общей собственности на земельный участок, полученный хозяйством безвозмездно, признаются равными.

ГЛАВА 4. ИНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

Статья 29. Права на землю лица, не являющегося собственником земли

1. Граждане и юридические лица, не являющиеся собственниками земли, могут обладать в силу закона, завещания или договора правом:

- а) пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- б) бессрочного (постоянного) пользования земельным участком;
- в) временного пользования земельным участком;
- г) аренды земельного участка;
- д) субаренды земельного участка;
- е) земельного сервитута.

2. Граждане и юридические лица, не являющиеся собственниками земли, осуществляют принадлежащие им права владения и пользования землей в пределах и на условиях, установленных настоящим Кодексом, законом и договором с собственником земли.

Статья 30. Пожизненное наследуемое владение земельными участками

1. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками – право владения и пользования земельным участком, передаваемое по наследству.

2. В пожизненном наследуемом владении граждан земельные участки, предоставленные им до вступления в силу настоящего Кодекса, могут сохраняться за гражданами по их желанию, в том числе сверх норм бесплатной передачи в собственность.

3. Землевладельцы вправе перерегистрировать по своему желанию право пожизненного наследуемого владения земельным участком на право собственности или аренды.

4. Владельцы земельных участков, размеры которых превышают предельные нормы бесплатной передачи земли в собственность, в случае, предусмотренном пунктом 2 настоящей статьи, имеют право приобретать соответствующую часть участка в собственность с оплатой в рассрочку до ____ лет в порядке, устанавливаемом законодательством.

5. Владелец земельного участка может сдать его в аренду и совершать иные сделки, допускаемые настоящим Кодексом.

Статья 31. Бессрочное (постоянное) пользование землей

1. В бессрочное (постоянное) пользование могут предоставляться земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также земельные доли в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. В бессрочное (постоянное) пользование земельные участки могут предоставляться по решению собственника в лице государственных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления в пределах их компетенции, установленной настоящим Кодексом.

3. В бессрочное (постоянное) пользование земельные участки могут предоставляться:

- а) государственным и муниципальным предприятиям и учреждениям;

б) сельскохозяйственным предприятиям в случаях, указанных в настоящем Кодексе;
в) общественным и религиозным организациям (объединениям);
г) благотворительным и иным фондам;
д) иным некоммерческим организациям в соответствии с законодательством государства.

4. В бессрочном (постоянном) пользовании земельные участки могут находиться у хозяйственных обществ и товариществ, в уставные фонды которых данное право внесено в качестве вклада с согласия собственника земли.

5. Право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком переуступке не подлежит.

6. При реорганизации или ликвидации юридического лица принадлежащее ему право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства, за исключением случаев, когда соответствующие земельные участки переданы в собственность граждан в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Статья 32. Временное пользование землей

1. Во временное пользование земельные участки или их части, а также земельные доли могут передаваться гражданам для предпринимательской и иной деятельности и юридическим лицам для выполнения работ, указанных в пункте 3 настоящей статьи, собственниками, землевладельцами и землепользователями по договору временного пользования землей в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Землевладельцы и землепользователи могут передавать земельные участки или их части во временное пользование только с согласия собственников этих участков.

3. Земельные участки или их части могут передаваться во временное пользование только для государственных и муниципальных нужд, а земельные доли в праве общей собственности граждан и юридических лиц – для предпринимательской деятельности.

4. Во временное пользование земельные участки могут передаваться на срок до трех лет, а земельные доли в праве общей собственности на землю – на срок, определяемый по соглашению сторон.

5. Плата за временное пользование земельным участком поступает собственнику, землевладельцу, землепользователю. Размер платы за временное пользование земельным участком определяется договором на временное пользование землей. Собственники земли, землевладельцы и землепользователи в течение срока действия договора временного пользования землей вносят в установленном порядке земельный налог за предоставленный во временное пользование земельный участок.

6. Граждане и юридические лица, которым земельный участок был предоставлен во временное пользование, обязаны:

а) по истечении срока временного пользования возвратить земельный участок собственнику, землевладельцу или землепользователю;

б) привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования по целевому назначению;

в) возместить все убытки, которые были причинены в течение срока временного пользования земельным участком;

г) выполнить необходимые работы по рекультивации участка в пределах срока временного пользования земельным участком;

д) выполнить иные обязанности, установленные законом или договором временного пользования землей.

Статья 33. Аренда земли

1. В аренду земельные участки могут быть сданы их собственниками гражданам и

юридическим лицам, международным организациям, иностранным государствам по договору аренды земельного участка.

2. Договор аренды земли заключается без изменения целевого назначения земельного участка. В случае аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, целевое назначение земельного участка может быть изменено в порядке, установленном настоящим Кодексом.

3. Аренда земельных участков допускается до ___ лет.

4. В аренду земельные доли могут быть сданы их собственниками по договорам аренды земельной доли гражданам и юридическим лицам для ведения сельскохозяйственного производства в порядке, установленном настоящим Кодексом.

5. Земельные участки, находящиеся в общей собственности, могут быть сданы в аренду только с согласия всех собственников.

6. Размер арендной платы определяется договором аренды в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом. В случаях заключения договора аренды земельного участка, предусмотренного пунктом 8 настоящей статьи, устанавливается фиксированная арендная плата, размер которой не должен превышать ставок земельного налога.

7. Право аренды земельного участка в случае покупки такого права может быть отчуждено арендатором, а также сдано в залог в пределах срока аренды без предварительного согласия собственника, если договором аренды не предусмотрено иное.

8. Граждане, имеющие право на получение земельных участков в собственность из государственных или муниципальных земель, вправе получить их по своему желанию в аренду:

- а) для организации крестьянского (фермерского) хозяйства;
- б) индивидуального или коллективного жилищного строительства;
- в) ведения личного подсобного хозяйства;
- г) индивидуального или коллективного садоводства;
- д) индивидуального или коллективного животноводства;
- е) индивидуального или коллективного дачного строительства;
- ж) при перерегистрации ранее предоставленных земельных участков.

В указанных случаях договор аренды заключается на срок не менее ___ лет, а по желанию арендатора – на меньший срок.

9. Земельные участки из фонда перераспределения земель могут быть предоставлены в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам и сельскохозяйственным предприятиям, образованным при реорганизации колхозов и совхозов, на срок до ___ лет.

10. В случае, когда собственник желает продать принадлежащий ему земельный участок, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки.

11. Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, может производиться путем продажи права аренды по конкурсу или с аукциона.

12. Порядок и основные условия аренды земельных участков определяются настоящим Кодексом, законами государства и договором аренды, который подлежит государственной регистрации. Требования к договору аренды земли установлены настоящим Кодексом.

13. В случае смерти арендатора-гражданина, а также при реорганизации или ликвидации арендатора – юридического лица до истечения срока аренды право аренды переходит к одному из наследников или правопреемнику в соответствии с нормами гражданского законодательства, если договором аренды не предусмотрено иное.

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

Статья 34. Права на земельные участки иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц при аренде земли

1. Иностранным гражданам и юридическим лицам, лицам без гражданства земельные участки предоставляются в аренду.

2. При внесении отечественным учредителем хозяйственного общества, товарищества с долевым участием иностранных инвесторов права бессрочного (постоянного) пользования или права аренды земельного участка указанное общество или товарищество приобретает соответствующие права на данный участок. Указанные юридические лица пользуются правами и несут обязанности, вытекающие из права бессрочного (постоянного) пользования и права аренды земельных участков, в соответствии с настоящим Кодексом и иным законодательством.

3. Земли особо охраняемых территорий иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам в аренду не предоставляются.

Статья 35. Субаренда земли

1. Арендатор имеет право сдать арендованный земельный участок или его часть в субаренду в случае передачи в аренду расположенных на нем объектов недвижимости без предварительного согласия собственника земельного участка, если договором аренды не предусмотрено иное.

2. Срок договора субаренды не может превышать срока действия договора аренды земельного участка и договора аренды объектов недвижимости.

3. При заключении договора субаренды целевое назначение данного земельного участка, равно как и его разрешенное использование, не могут быть изменены по соглашению сторон.

4. Не допускается передача в субаренду земельных участков, предоставленных для ведения сельскохозяйственного производства сельскохозяйственным предприятиям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, за исключением случаев, когда крестьянское (фермерское) хозяйство ведется единолично фермером, на срок:

- а) призыва данного фермера в ряды вооруженных сил;
- б) учебы с отрывом от производства;
- в) временной нетрудоспособности;
- г) инвалидности;
- д) занятия выборной должности;
- е) выхода на пенсию.

5. Договор субаренды подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Статья 36. Обременения земельного участка

1. Земельный участок при его предоставлении либо приобретении может быть обременен определенными обязательствами:

а) запретом на продажу или иное отчуждение определенному кругу лиц, либо разрешением на отчуждение только определенному кругу лиц бессрочно или в течение определенного срока;

б) запретом сдачи в аренду или субаренду;

в) правом на преимущественную покупку по объявленной цене в случае его продажи;

г) обязательством передавать по наследству только определенному кругу наследников (для сельскохозяйственных земель);

д) обязательством начать и завершить застройку в течение установленных сроков по согласованному в определенном порядке проекту;

е) запретом на изменение внешнего вида недвижимости, на реконструкцию или снос строения без согласования в установленном порядке;

- ж) обязательством по строительству, ремонту или содержанию дороги или участка;
- з) запретом на определенные виды деятельности или поведения;
- и) запретом на изменение целевого использования земель;
- к) обязательством проводить определенные природоохранные мероприятия или работы;
- л) иными обязательствами, ограничениями и условиями.

2. Обременения устанавливаются непосредственно законодателем, договорами либо по решению судебно-арбитражных органов, подлежат государственной регистрации в качестве обязательных условий пользования участком и сохраняются при переходе земельного участка к другим субъектам. Обременение может быть снято ввиду прекращения оснований для его установления либо с изменением целевого назначения земельного участка.

Статья 37. Земельные сервитуты

1. К сервитутам относятся права ограниченного пользования чужим земельным участком. Право ограниченного пользования чужим земельным участком может устанавливаться в отношении одного лица или группы лиц (частный сервитут), а также в отношении неопределенного круга лиц (публичный сервитут).

2. Частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим его установления, и собственником земельного участка. Публичный сервитут устанавливается принятием нормативного акта.

3. Могут устанавливаться следующие сервитуты:

- а) пешеходной тропы – право ходить пешком и ездить на велосипеде по пешеходной тропе через чужой земельный участок;
- б) проезжей дороги – право ездить на транспортном средстве по проезжей дороге через чужой земельный участок;
- в) линий коммуникаций – право прокладки и эксплуатации линий электропередач, линий связи, газопровода и иных коммуникаций через чужой земельный участок;
- г) водопровода – право проводить на свой земельный участок воду из чужого водоема или через чужой земельный участок;
- д) водостока – право отвода воды со своего земельного участка на чужой или через чужой земельный участок;
- е) водозабора – право брать воду для потребностей своего земельного участка из чужого водоема и пользоваться пешеходной тропой, ведущей к водоему;
- ж) скотопрогонной дороги – право прогона скота и прохода по скотопрогонной дороге через чужой земельный участок;
- з) водопоя – право поить свой скот из чужого водоема и пользоваться скотопрогонной дорогой, ведущей к водоему;
- и) пастбища – право пасти скот на чужом земельном участке и во время, соответствующее местным условиям и обычаям;
- к) ремонтно-строительной полосы – право установки строительных лесов и складирования строительных материалов для ремонта фундаментов, стен, кровли, зданий и сооружений, границы которых примыкают к чужой земле;
- л) сохранения естественной среды обитания и миграции диких животных – право государства проводить на чужом земельном участке мероприятия, направленные на охрану среды обитания и путей миграции диких животных;
- м) иные сервитуты.

4. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника земельного участка прав владения, пользования и распоряжения им.

5. В случае недостижения соглашения об установлении и условиях сервитута по иску лица, требующего его установления, спор разрешается в судебном или судебно-арбитражном порядке.

6. Соглашение об установлении сервитута подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом. Сведения о сервитуте вносятся в документы о правах на землю.

7. На условиях и в порядке, предусмотренных пунктами 2,5 и 6 настоящей статьи, сервитут может быть установлен в интересах или по требованию лица, которому земельный участок предоставлен на праве бессрочного (постоянного) пользования, пожизненного наследуемого владения или на праве аренды.

8. Собственник земельного участка, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за ограничения в пользовании земельным участком.

9. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

10. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицом, в интересах которого он (сервитут) установлен, другим физическим или юридическим лицам.

11. По требованию собственника земельного участка, землевладельца, землепользователя, арендатора, земельные участки которых обременены сервитутом, этот сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, послуживших установлению сервитута.

12. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии со своим назначением, собственник или владелец земельного участка вправе требовать по суду снятия обременения с данного земельного участка.

РАЗДЕЛ III. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

ГЛАВА 5. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Статья 38. Виды оснований возникновения права собственности и других прав на землю

1. Право собственности и другие права на земле возникают:
 - а) из актов государственных органов и органов местного самоуправления по предоставлению земель;
 - б) из договоров и иных сделок с землей;
 - в) из судебных решений;
 - г) вследствие перехода права собственности на земельный участок в связи с приватизацией и переходом права собственности на строение;
 - д) вследствие иных действий граждан и юридических лиц, а также событий, с которыми законодательство связывает возникновение права собственности на землю (приобретательная давность и проч.)
2. Самовольный захват земельных участков не влечет возникновения прав на землю.

Статья 39. Момент возникновения права на земельный участок

1. Право собственности и другие права на землю возникают после установления границ участка в натуре (в соответствующих случаях) с момента регистрации в соответствующих органах и получения документов, подтверждающих это право в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

2. Приступать к использованию земельного участка, в том числе на условиях аренды, до установления границ этого участка в натуре (на местности) и получения документа, удостоверяющего право собственности и других прав на землю, запрещается.

ГЛАВА 6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 40. Виды и решения о предоставлении земельных участков

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, предоставляются гражданам в собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование или в аренду, а юридическим лицам – в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, временное пользование и аренду.

2. Предоставление гражданам и юридическим лицам земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, производится по решению государственных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления на соответствующей территории в соответствии с их компетенцией, предусмотренной настоящей статьей.

3. Органы сельского, поселкового и городского самоуправления предоставляют в собственность, постоянное (бессрочное) и временное пользование, аренду земельные участки в пределах черты поселков, сельских поселений, городов.

4. Часть своих прав по предоставлению в собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) и временное пользование или аренду земельных участков государственные органы могут делегировать органам местного самоуправления.

Статья 41. Предоставление земель для нужд сельского хозяйства

1. Земли, пригодные для сельского хозяйства, должны предоставляться прежде всего для сельскохозяйственных целей.

2. Пригодность земель для сельского хозяйства определяется государственной землеустроительной службой на основе земельного кадастра, материалов почвенного, геоботанического, гидромелиоративного, агроэкономического и иных обследований.

Статья 42. Предоставление земель для несельскохозяйственных нужд

1. Для строительства промышленных предприятий, жилых объектов, железных и автомобильных дорог, линий электропередачи, магистральных трубопроводов, а также для иных несельскохозяйственных нужд предоставляются, как правило, земли, признанные по материалам земельного кадастра непригодными для сельского хозяйства, либо в случаях, предусмотренных законом, сельскохозяйственные угодья худшего качества.

2. Предоставление для указанных целей земельных участков из земель лесного фонда производится преимущественно за счет непокрытых лесом площадей или площадей, занятых кустарниками и малоценными насаждениями, по согласованию с органами лесного хозяйства и охраны окружающей природной среды.

3. Предоставление земельных участков под застройку на площадях залегания полезных ископаемых производится при получении горного отвода по согласованию с органами геологии и государственного горного надзора.

4. Для строительства линии электропередачи, связи и прочих линейных сооружений предоставляются участки главным образом вдоль дорог, существующих трасс и границ полей севооборотов.

Статья 43. Согласование места размещения объекта строительства и примерного

размера необходимой площади до начала проектных работ

1. Предприятия, учреждения и организации, заинтересованные в получении земельных участков для строительства, обязаны до начала проектирования согласовать с собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, а также с соответствующими местными администрациями место размещения объекта, примерный размер участка и условия его отвода с учетом обеспечения комплексного развития территории и рационального ее использования.
2. Финансирование проектных работ до предварительного согласования не допускается.
3. Предварительное согласование места размещения объекта и размеров намечаемой к изъятию площади земли действительно в течение двух лет.
4. После утверждения проекта и включения объекта в план строительства предприятие, учреждение, организация обращаются в соответствующий орган исполнительной власти с ходатайством о предоставлении земельного участка для строительства объекта.

Статья 44. Недопустимость предоставления для сельскохозяйственных и несельскохозяйственных нужд земель предприятиям, учреждениям и организациям, не выполнившим обязательства по прежним отводам земли

1. Запрещается предоставление в пользование (в том числе временное) земель для сельскохозяйственных и несельскохозяйственных нужд предприятиям, учреждениям и организациям, не возместившим стоимости убытков и потерь сельскохозяйственного производства по прежним отводам или не выполнившим обязательства по возврату собственникам, землевладельцам и землепользователям для использования по прямому назначению нарушенных по их вине ранее продуктивных земель.

Статья 45. Условия предоставления земель

1. Предоставление земельных участков осуществляется на основе межхозяйственного землеустройства в порядке отвода.
2. Предоставление земельного участка, находящегося в собственности, пожизненном наследуемом владении, пользовании или аренде, другому лицу, осуществляется только после изъятия (выкупа у собственника) в порядке, установленном настоящим Кодексом.
3. В решении о предоставлении земельных участков указывается цель, для которой он отводится, и основные условия пользования землей.
4. При предоставлении земельных участков учитываются требования, обеспечивающие сохранность памятников природы, истории и культуры, другие природоохранные требования.

Статья 46. Условия предоставления земель в частную собственность

1. Предоставление земли в частную собственность производится бесплатно или за плату.
2. Бесплатно осуществляются первоначальное предоставление земельных участков в собственность гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского хозяйства, жилищного строительства, монастырям для ведения подсобного хозяйства и передача гражданам земельных участков, находящихся в их постоянном пользовании на момент введения настоящего Кодекса в действие.
3. За плату земля предоставляется в собственность гражданам при предоставлении земельных участков после введения настоящего Кодекса в действие для строительства индивидуальных гаражей, осуществления индивидуальной трудовой деятельности, не связанной с

сельскохозяйственным производством.

Статья 47. Нормы предоставления земельных участков

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, передаваемых гражданам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для различных целей устанавливаются правительством с учетом местных условий административно-территориального устройства, наличия, количества и качества земель.

Статья 48. Порядок предоставления земель из государственной и муниципальной собственности

Предоставление земельных участков из государственной и муниципальной собственности осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом и положением, утверждаемым правительством.

Статья 49. Ходатайство (заявление) о предоставлении земли

1. Юридические лица и граждане, заинтересованные в получении земельных участков, обращаются с соответствующим ходатайством (гражданин с заявлением) в соответствующий орган исполнительной власти, имеющий право предоставлять земельные участки.

2. К ходатайству прилагаются: копии генерального плана строительства или другие графические материалы, обосновывающие размер намечаемой для отвода площади, титульный список или справка о финансировании строительства, проект рекультивации земель, другие материалы.

3. В заявлении гражданина о предоставлении земельного участка указываются желаемые его размер и месторасположение, цель использования.

Статья 50. Рассмотрение заявлений (ходатайств) и принятие решений о предоставлении земель

1. Государственный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления по представлению соответствующего земельного органа в месячный срок рассматривает подготовленные в установленном порядке материалы по предоставлению испрашиваемого участка и принимает решение о предоставлении его гражданам и юридическим лицам либо об отказе в предоставлении с обоснованием отказа.

2. В решении указываются размеры и местоположение участка; цель, для которой он предоставлен; разрешение на составление проекта отвода земельного участка.

3. Решение о предоставлении либо об отказе в предоставлении земельного участка выдается заинтересованным гражданам и юридическим лицам в семидневный срок со дня его принятия.

4. Решение об отказе гражданам и юридическим лицам в предоставлении им земельных участков может быть обжаловано этими гражданами и юридическими лицами в судебном порядке. Обжалование решения является основанием для приостановления судом или арбитражным судом действия этого решения.

Статья 51. Составление проекта отвода земельного участка

1. Предоставление земельных участков осуществляется по проектам отвода этих участков.

2. Разработку проектов отвода земельных участков, перенесение их границ в натуру (на местность) и изготовление документов, удостоверяющих право пользования землей,

осуществляют государственные и другие землеустроительные организации.

3. Заказчиками выполнения указанных работ являются соответствующие местные администрации, учреждения и организации.

4. Отвод земельных участков для граждан производится за средства государственного и местных бюджетов по заказу сельских, поселковых, городских, районных администраций по месторасположению земельного участка.

5. Условия и сроки разработки проектов отвода земельных участков и перенесения их границ в натуру (на местность) определяются договором, заключенным заказчиком с исполнителем этих работ.

6. Проект отвода земельного участка согласовывается с собственником земли или землепользователем и представляется в соответствующий местный орган исполнительной власти, который рассматривает его в месячный срок и в пределах своей компетенции принимает решение о предоставлении земель.

Статья 52. Установление границ земельного участка на местности и составление его плана или чертежа границ

1. Установление или уточнение границ земельного участка на местности осуществляется в соответствии с планом проекта отвода земель во всех случаях, требующих отграничения земельного участка от других земель, на основании постановления о предоставлении земельного участка в месячный срок.

2. Подготовка плана или чертежа границ осуществляется за счет заказчика, если иное не установлено законодательством по договору с соответствующим земельным органом либо с организациями, имеющими лицензию на проведение землеустроительных работ, с последующим утверждением подготовленных ими планов или чертежей границ земельных участков соответствующим земельным органом.

3. В случаях перерегистрации права на земельный участок при отсутствии чертежа границ земельного участка соответствующий земельный орган обязан в месячный срок после выдачи документов, удостоверяющих права на землю, по договору произвести установление границ земельного участка, оформить его планом или чертежом границ и выдать собственнику копию плана или чертежа границ земельного участка.

Статья 53. Порядок использования земельных участков для изыскательских работ

1. Предприятия, учреждения и организации, осуществляющие геологосъемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, могут проводить эти работы на всех землях, независимо от их целевого назначения, на основании разрешения на проведение изыскательских работ и договора, заключаемого с собственником, владельцем земли, землепользователем. Земельные участки для проведения изыскательских работ у собственника земли или землепользователя не изымаются (не выкупаются).

2. Разрешение на проведение изыскательских работ выдается органами исполнительной власти на срок не более одного года, а для строительства разведочных скважин на нефть и газ – на срок, обоснованный проектной документацией.

3. Проведение изыскательских работ на землях заповедников, национальных, дендрологических, ботанических, мемориальных парков, захоронений и археологических памятников разрешается в исключительных случаях.

4. Сроки начала и место проведения изыскательских работ согласовываются с собственниками земли и землепользователями, а в случае недостижения согласия определяются органами исполнительной власти.

Статья 54. Обязанности предприятий, учреждений и организаций,

проводящих изыскательские работы

1. Предприятия, учреждения и организации, проводящие изыскательские работы, обязаны возмещать собственникам земли, землепользователям все убытки, включая упущенную выгоду, а также за свой счет приводить занимаемые земельные участки в состояние, пригодное для использования их по назначению, и передавать по акту собственнику земли, землепользователю или арендатору.

2. Приведение земельных участков в состояние, пригодное для использования, осуществляется в ходе работ, а при невозможности – не позднее чем в месячный срок после завершения работ, включая период промерзания почвы.

3. Предприятия, учреждения и организации, проводящие изыскательские работы и полностью или частично ограничивающие использование земельных участков собственниками земли, землепользователями, арендаторами, уплачивают земельный налог или арендную плату на все время занятия участков.

Статья 55. Предоставление земель в пользование, в том числе на правах аренды, собственниками земли – юридическими и физическими лицами

1. Граждане и юридические лица – собственники земли вправе предоставлять земельные участки во временное пользование и аренду на основе договора на пользование и договора аренды.

2. В договоре определяются размеры и границы месторасположения земельного участка, сроки пользования или аренды; размеры платы за землю, в том числе арендной платы; взаимные права и обязанности сторон.

Статья 56. Предоставление предприятиями, учреждениями и организациями земель своим работникам во вторичное пользование

Выделение земель предприятиями, учреждениями, организациями для огородничества, сенокосения и выпаса скота своим работникам производится на основании решения их администраций по согласованию с соответствующим органом местного самоуправления (администрацией).

Статья 57. Возникновение права собственности на земельный участок в связи с заключением сделок с землей

Право собственности на земельный участок возникает в связи с куплей-продажей земли и другими сделками с землей в соответствии с настоящим Кодексом.

Статья 58. Возникновение права собственности и других прав на земельный участок в связи с приватизацией государственных и муниципальных предприятий

Право собственности и другие права на земельный участок возникают в связи с приватизацией государственных и муниципальных предприятий в соответствии с законодательством.

Статья 59. Возникновение права собственности на земельные участки на основании приобретательской давности

1. Граждане и юридические лица, не являющиеся собственниками земельных участ-

ков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, хотя фактические и владеющие и пользующиеся ими добросовестно, открыто и непрерывно как своим собственным недвижимым имуществом, не приобретают механически право собственности и иные права на этот земельный участок в зависимости от сроков владения и пользования.

2. Право собственности и другие права на такой земельный участок возникают в таких случаях при наличии общих оснований, предусмотренных настоящим Кодексом. Указанные граждане и юридические лица обладают преимущественным правом на приобретение (получение) данного земельного участка перед другими лицами в общем порядке, установленном настоящим Кодексом.

3. Граждане и юридические лица, фактически пользующиеся земельными участками, принадлежащими частным собственникам, которые не востребовали своих участков в течение 10 лет, приобретают указанные участки в свою собственность (приобретательская давность) с оформлением права собственности в установленном порядке.

Статья 60. Начало использования земельных участков

1. Использование предоставленных земельных участков из государственных или муниципальных земель допускается после установления границ этих участков в натуре (на местности), составления плана или чертежа границ земельного участка и выдачи документов, удостоверяющих права на землю, зарегистрированных в порядке, установленном настоящим Кодексом.

2. Государственный орган исполнительной власти и уполномоченный орган местной администрации, предоставивший земельный участок в собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, аренду, может разрешить приступать к использованию земельного участка для сельскохозяйственных целей до выдачи документов, удостоверяющих права на землю, при условии установления границ земельного участка в натуре (на местности).

ГЛАВА 7. СДЕЛКИ С ЗЕМЛЕЙ⁵

Статья 61. Понятие сделок с землей

1. Сделками с землей признаются следующие действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение земельных прав и обязанностей:

- а) купля-продажа земельных участков, земельных долей, прав аренды;
- б) залог земельных участков и прав на землю;
- в) наследование земельных участков и земельных долей;
- г) обмен земельных участков и земельных долей;
- д) дарение земельных участков и земельных долей;
- е) передача земельных участков и земельных долей в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ, в качестве пая в кооператив;
- ж) передача земельного участка в аренду и в субаренду;
- з) передача земельного участка во временное пользование;
- и) установление частных сервитутов.

2. Сделки с землей регулируются нормами настоящего Кодекса, иных законов в соответствии с основными началами гражданского законодательства с учетом особенностей, установленных законодательством о недрах, об охране окружающей природной среды, водным, лесным и иным специальным законодательством.

3. При совершении сделок с землей самовольное изменение целевого назначения зе-

⁵ Нормы о купле-продаже и других сделках с землей могут использоваться в тех государствах, в которых предусматриваются частная собственность на землю и сделки с земельными участками.

мельных участков не допускается. Изменение целевого назначения земельного участка при совершении сделок с землей производится в порядке, установленном настоящим Кодексом.

4. Сделки с земельными участками, входящими в состав земель особо охраняемых территорий и объектов и не изъятыми из гражданского оборота, допускаются только при сохранении установленного режима использования этих земельных участков.

5. Совершение сделки с земельным участком возможно при отсутствии земельного спора о принадлежности данного земельного участка.

6. Наличие спора о границах земельного участка не является препятствием для совершения сделки с земельным участком и ее регистрации в установленном порядке, если вторая сторона уведомлена об этом не позднее чем за __ дней до совершения сделки. Наличие спора подтверждается определением суда, арбитражного суда о принятии дела к производству либо документом, выданным государственным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления в соответствии с его компетенцией, установленной настоящим Кодексом.

7. Не допускаются сделки с земельным участком, если они приводят к нарушению агротехнических, градостроительных, экологических, санитарных, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил и нормативов) или к невозможности соблюдения целевого назначения земельного участка и условий его разрешенного использования.

8. Продажа земельного участка, находящегося в общей совместной или общей долевой собственности, либо его части может осуществляться при согласии всех участников общей собственности на землю без изменения целевого назначения земельного участка.

Особенности сделок с земельными долями граждан, которые получили их в соответствии с действующим законодательством при реорганизации сельскохозяйственных предприятий, регулируются настоящим Кодексом.

9. Ограничения, связанные с совершением сделок с земельными участками и земельными долями, устанавливаются настоящим Кодексом и иными федеральными законами.

Статья 62. Формы сделок с землей

1. Сделки с землей совершаются только в письменной форме путем составления документа, отражающего их содержание и собственноручно подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо иными лицами, уполномоченными ими в соответствии с требованиями гражданского законодательства.

2. Сделки с землей требуют нотариального удостоверения.

3. Сделки с землей подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

4. Несоблюдение требований, предусмотренных пунктами 1 - 3 настоящей статьи, влечет недействительность сделки. Такая сделка считается ничтожной и недействительна с момента ее заключения.

Статья 63. Содержание документов, оформляющих сделки с землей

1. Примерные формы договоров купли-продажи (купчей) земельных участков и земельных долей, а также иных документов, оформляющих совершение сделок с землей, утверждаются правительством.

2. Договоры должны соответствовать требованиям действующего законодательства и содержать следующие существенные сведения:

- а) стороны сделки (данные о гражданине, реквизиты юридического лица);
- б) вид сделки;
- в) предмет сделки (местоположение, площадь, план или чертеж границ, целевое назначение и разрешенное использование земельного участка или его части, земельной доли, сведения об ином недвижимом имуществе, размещенном на земельном участке, наличие зданий,

строений, сооружений, многолетних насаждений, замкнутых водоемов, иных водных объектов и т.д.);

г) основания приобретения прав на земельный участок и расположенное на нем иное недвижимое имущество (покупка, наследование и др.);

д) отсутствие запрета на совершение сделок в отношении данного земельного участка и прочно связанного с ним иного недвижимого имущества (вследствие ареста имущества и проч.);

е) отсутствие или наличие обременений земельного участка правами третьих лиц (залог, аренда, особый режим использования, сервитуты и проч.);

ж) цену предмета сделки;

з) обязательства сторон.

3. В случае отсутствия утвержденных примерных форм договоров они составляются в соответствии с настоящей статьей и общими требованиями, установленными гражданским законодательством государства. Отсутствие утвержденных примерных форм договоров не является основанием для отказа в нотариальном удостоверении сделок с землей, их государственной регистрации, выдачи документов, удостоверяющих право на землю, или для отказа от совершения иных юридически значимых действий или выдачи иных необходимых документов.

Статья 64. Недействительность сделок с землей

1. Сделки с землей могут быть недействительными:

а) по основаниям, установленным настоящим Кодексом;

б) по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания недействительности сделки.

2. Сделки с землей, не соответствующие требованиям действующего земельного законодательства государства, признаются ничтожными, если настоящим Кодексом не установлено, что такие сделки оспоримы или не предусматривают иных последствий нарушения законодательства.

3. Признание части сделки с землей недействительной не влечет признания всей сделки с землей недействительной, если сделка могла быть совершена без включения данной недействительной части, при соблюдении нотариальной формы сделки с землей и требования о государственной регистрации сделки с землей.

Статья 65. Последствия недействительности сделки с землей

1. Последствия признания сделки с землей недействительной определяются гражданским законодательством, если настоящим Кодексом не установлены иные последствия недействительности такой сделки.

2. При несоблюдении нотариальной формы и требования о государственной регистрации сделки с землей при отсутствии у обеих сторон признанной недействительной сделки с землей умысла на совершение таких действий стороны возвращаются в первоначальное правовое положение.

При наличии умысла у одной из сторон такой сделки все полученное по сделке должно быть возвращено другой стороне, а полученное последней либо причитающееся ей в возмещение исполненного взыскивается в доход государства.

При наличии умысла у обеих сторон такой сделки все полученное ими по сделке взыскивается в доход государства, а в случае исполнения сделки одной стороной с другой стороны взыскивается в доход государства все полученное ею и все причитавшееся с нее в возмещение полученного.

Статья 66. Общие правила продажи земельных участков

и земельных долей

1. Граждане и юридические лица, получившие земельные участки или земельные доли в собственность, вправе продать их с соблюдением требований настоящего Кодекса.

2. Земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, могут быть проданы гражданам и юридическим лицам с соблюдением требований, установленных настоящим Кодексом.

3. Доходы от сделок, связанные с продажей земельных участков и земельных долей, находящихся в частной собственности менее _ лет, подлежат прогрессивному налогообложению.

Условия, порядок и льготы по прогрессивному налогообложению доходов от сделок, связанных с продажей земельных участков и земельных долей, находящихся в частной собственности менее _ лет, устанавливаются законами.

При установлении льгот по прогрессивному налогообложению указанных сделок гражданам, получившим земельные участки в собственность в порядке перерегистрации в соответствии с настоящим Кодексом, учитывается сроки пользования земельными участками до перерегистрации на ином праве.

4. Продажа земельных участков и земельных долей их собственниками осуществляется по договорным ценам, если иное не установлено настоящим Кодексом.

5. Продажа земельного участка, находящегося в общей собственности, либо его части может осуществляться при согласии всех участников общей собственности без изменения целевого назначения этого земельного участка.

Статья 67. Продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения

1. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в собственность юридическому лицу из государственных и муниципальных земель, по решению общего собрания работников сельскохозяйственного предприятия в соответствии с его уставом могут быть проданы:

а) другим сельскохозяйственным предприятиям, крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным лицам для сельскохозяйственного производства по истечении __ лет с момента получения земельного участка в собственность за плату и __ лет с момента получения земельного участка в собственность бесплатно при условии соблюдения требований установленных настоящим Кодексом, за исключением случаев, указанных в пунктах «б», «в», «г», «д» пункта 1 настоящей статьи;

б) другим юридическим лицам по согласованию с государственными органами исполнительной власти или органам местного самоуправления без изменения основного целевого назначения с учетом экономического обоснования необходимости сделки и соответствующего зонирования территории;

в) физическим и юридическим лицам для государственных и муниципальных нужд в городах и иных поселениях под застройку в соответствии с генеральными планами городов и иных поселений и иной утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией;

г) физическим и юридическим лицам для несельскохозяйственного использования сельскохозяйственные угодья с кадастровой оценкой, превышающей среднерайонный уровень;

д) физическим и юридическим лицам для несельскохозяйственного использования сельскохозяйственные угодья с кадастровой оценкой ниже среднерайонного уровня.

2. Продажа земель крестьянского (фермерского) хозяйства возможна при прекращении его деятельности, но не ранее __ лет с момента получения земли в собственность за плату и __ лет с момента получения земельного участка в собственность бесплатно, а также при

условии личного трудового участия главы крестьянского (фермерского) хозяйства в деятельности данного хозяйства и соблюдения требований, установленных настоящим Кодексом. Продажа (передача) земельного участка крестьянского (фермерского) до истечения указанных сроков производится на условиях его приобретения (предоставления).

Преимущественное право покупки земельного участка имеют сельскохозяйственные предприятия, лица, ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство и проживающие в данной местности, а также органы местного самоуправления.

При отсутствии сельскохозяйственных предприятий и фермеров, желающих приобрести земельный участок, он может быть продан с разрешения органов местного самоуправления другим лицам для ведения сельскохозяйственного производства.

3. Земельные участки личных подсобных хозяйств или их части могут быть проданы гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, для садоводства и животноводства, а также сельскохозяйственным предприятиям. Преимущественное право покупки имеют граждане, проживающие в данной местности.

4. Земельные участки членов садоводческих и животноводческих товариществ могут быть проданы их собственниками в целях садоводства, животноводства, иного сельскохозяйственного использования, если таковое не будет затрагивать интересов членов садоводческих и животноводческих товариществ.

Статья 68. Продажа земельных участков несельскохозяйственного назначения

1. Продажа незастроенных земельных участков или их частей, а также прав их аренды в городах и иных поселениях гражданам и юридическим лицам для последующей застройки допускается при соблюдении условий, указанных в настоящем Кодексе, а также получении покупателем в установленном порядке разрешения на застройку покупаемого земельного участка в соответствии с генеральным планом города или проектами планировки и застройки.

2. При продаже земельных участков иного несельскохозяйственного назначения, а также прав их аренды с изменением разрешенного использования покупатель до государственной регистрации сделки должен получить разрешение на изменение разрешенного использования земельного участка в установленном законодательством порядке.

Статья 69. Продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности

1. Продавцом земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также прав их аренды могут быть соответствующие государственные органы исполнительной власти и органы местного самоуправления, а также специально уполномоченные ими органы или юридические лица.

2. Продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также прав их аренды осуществляется на основании постановлений государственных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления.

При продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также прав их аренды по конкурсу или на аукционе постановления органов исполнительной власти и местного самоуправления о его продаже победителю конкурса или аукциона не требуется. Государственные органы исполнительной власти и органы местного самоуправления принимают только постановления о выставлении земельных участков на конкурс или аукцион.

3. Продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства производится по нормативной либо конкурсной цене.

Продажа земельных участков в указанных случаях по нормативной цене произ-

водится при отсутствии нескольких претендентов на продаваемый земельный участок.

На аналогичных условиях производится продажа земельных участков сельскохозяйственным предприятиям.

4. Продажа малопродуктивных сельскохозяйственных угодий и нарушенных земель для садоводства и животноводства сверх норм бесплатной передачи земли в собственность в случаях, указанных в статье 59 настоящего Кодекса, производится по нормативной цене. В иных случаях продажа земельных участков для этих целей производится по договорной цене.

5. Продажа земельных участков для жилищного строительства в городах и поселках производится по нормативной или договорной цене.

По нормативной цене земельные участки продаются малообеспеченным и многодетным гражданам, пенсионерам, инвалидам и иным категориям граждан, перечень которых устанавливается законодательством.

В остальных случаях земельные участки для жилищного, а также дачного строительства продаются по договорной цене государства.

6. Продажа земельных участков для строительства гаражей гражданам-инвалидам, пенсионерам и иным категориям граждан, перечень которых устанавливается законодательством государства, производится по нормативной цене, а остальным гражданам – по договорной цене.

7. Продажа земельных участков гражданам для предпринимательской деятельности, а также юридическим лицам за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, производится по договорной цене. Законами могут устанавливаться виды предпринимательской деятельности, для осуществления которых земельные участки продаются по нормативной цене.

Статья 70. Продажа земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий

1. Собственники приватизированного государственного или муниципального предприятия могут приобретать земельный участок, на котором расположено это предприятие, в собственность или, по своему желанию, получить его в аренду.

2. Застроенный земельный участок, то есть та площадь участка, на которой расположены приобретаемые в собственность здания, строения и сооружения и которая требуется для производственно-хозяйственной деятельности предприятия, продается по цене не менее нормативной цены на землю. Конкретную цену устанавливает государственной орган исполнительной власти или орган местного самоуправления.

Пустующие незастроенные земельные участки (участок), землепользователем которых является приватизируемое предприятие, могут быть по желанию предприятия переданы ему в аренду либо выкуплены им в собственность по договорной цене.

3. Договор купли-продажи земельного участка подлежит заключению в месячный срок со дня подачи собственником предприятия заявки продавцу и подлежит государственной регистрации.

4. Порядок приобретения земельных участков при приватизации государственных или муниципальных предприятий устанавливается государственной программой приватизации государственных и муниципальных предприятий в соответствии с законодательством государства.

Статья 71. Продажа земельных участков и прав их аренды с аукциона

1. С аукциона могут продаваться земельные участки земли из государственной, муниципальной собственности, а также земельные участки, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, если их продажа не запрещена настоящим Кодексом.

Для каждого земельного участка, выставленного на аукцион, указывается его целевое назначение и разрешенное использование.

2. С аукциона может производиться продажа права на заключение договора аренды земельного участка из государственных и муниципальных земель. Продажа права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, может производиться только в отношении тех земель, которые приобретены за плату.

3. Организаторы аукциона не позднее чем за 30 дней до его проведения информируют население о дате и месте проведения аукциона, количестве выставленных на аукцион земельных участков, их целевом назначении, разрешенном использовании, месте расположения, начальной цене и других характеристиках. Сведения о земельных участках организаторы аукционов получают в соответствующих комитетах по земельным ресурсам и землеустройству.

4. По составу участников аукционы по продаже земельных участков и права аренды земельных участков являются открытыми, когда участниками аукциона могут быть любые граждане и юридические лица, либо закрытыми, когда для участия в аукционе допускаются граждане и юридические лица, имеющие в соответствии с настоящим Кодексом преимущественное право покупки земельных участков, а также собственники приватизированных государственных и муниципальных предприятий в случаях продажи земельных участков для их расширения и дополнительного строительства.

5. По способу проведения аукционы по продаже земельных участков и права аренды земельных участков могут быть открытыми, когда они проводятся аукционистом в присутствии участников аукциона, либо закрытыми, когда они проводятся путем рассмотрения на комиссии предложений участников аукциона, поданных способами, обеспечивающими конфиденциальность этих предложений до начала аукциона (в запечатанных конвертах и иными способами).

6. При продаже с аукциона земельных участков из фонда перераспределения земель целевое назначение участка определяется до аукциона в установленном порядке.

7. При регистрации в качестве участников аукциона участники вносят залог.

8. При проведении закрытого аукциона к предложениям участников аукциона должно быть приложено банковское подтверждение платежеспособности каждого участника.

9. Начальная цена продаваемого с аукциона земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается не ниже уровня его нормативной цены.

10. Победителем аукциона признается участник, предложивший на аукционе максимальную цену.

11. Договор купли-продажи земельного участка заключается с победителем аукциона в течение __ дней с момента проведения аукциона. Требования к форме договора купли-продажи, его нотариальному удостоверению и государственной регистрации устанавливаются настоящим Кодексом. Орган, проводящий аукцион, обеспечивает нотариальное удостоверение заключенного с победителем аукциона договора.

12. Свидетельство на право собственности на землю должно быть выдано победителю аукциона местным комитетом по земельным ресурсам и землеустройству в течение месяца после заключения договора купли-продажи земельного участка.

13. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков и права аренды земельных участков устанавливается правительством в соответствии с требованиями настоящего Кодекса и иных законов.

14. Продажа земельных долей с аукциона допускается:

а) на внутрисельскохозяйственном аукционе по распределению земли и имущества при реорганизации сельскохозяйственных предприятий;

б) при обращении взыскания на право на земельную долю, служившее предметом

залога;

в) в других случаях, предусмотренных законами.

15. Особенности и формы проведения аукционов по продаже земельных долей определяются законодательством, законами и иными нормативными правовыми актами.

16. Порядок проведения внутрихозяйственных аукционов в сельскохозяйственных предприятиях утверждается правительством.

Порядок освобождения собственников земельных долей от уплаты государственных пошлин, налогов и иных сборов на внутрихозяйственных аукционах устанавливается законом.

Статья 72. Продажа по конкурсу земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и права на заключение договора аренды указанных участков

1. Продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, может производиться по конкурсу в случаях, когда от участников конкурса для приобретения в собственность земельных участков требуется выполнение следующих условий:

- а) представление программы использования земельного участка;
- б) соблюдение целевого назначения и разрешенного использования земельного участка;
- в) выполнение экологических, архитектурно-планировочных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов);
- г) обеспечение максимального размера инвестиций;
- д) проведение работ по рекультивации, благоустройству земельного участка и иных работ;
- е) подтверждение квалификации и опыта практической работы;
- ж) выполнение других условий.

2. Продажа земельных участков может производиться на основе коммерческого конкурса, когда основным критерием выявления победителя конкурса среди участников, принявших все условия конкурса, является предложение максимальной цены за данный участок, либо на основе инвестиционного конкурса, когда победителем конкурса признается участник, принявший основные конкурсные условия и предложивший наиболее оптимальную программу использования участка.

3. Продажа права на заключение договора аренды земельного участка может производиться по конкурсу в случаях, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, а также статьей 19 настоящего Кодекса.

4. Организаторы конкурсов не позднее чем за 30 дней до их проведения информируют население о дате и месте проведения конкурса, количестве выставленных на конкурс земельных участков, их целевом назначении, разрешенном использовании, месте расположения, начальной цене и других характеристиках. Сведения о земельных участках организаторы конкурса получают в соответствующих комитетах по земельным ресурсам и землеустройству.

5. Участники конкурса имеют право в числе прочих условий предложить изменение целевого назначения земельного участка в случае, если это предусмотрено условиями конкурса. При этом результаты конкурса будут являться основанием для изменения целевого назначения земельного участка, которое оформляется постановлением государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления.

6. По составу участников конкурсы по продаже земельных участков и права на заключение договора аренды земельных участков являются открытыми за исключением случая продажи земельных участков собственникам приватизированных государственных и муниципальных предприятий для их расширения и дополнительного строительства, когда к

участию в конкурсе допускаются только собственники приватизированных предприятий, а также лица, имеющие преимущественное право покупки земельных участков.

7. По способу подачи предложений конкурсы по продаже земельных участков и права аренды земельных участков могут быть открытыми, когда все участники находятся в помещении торгов, и закрытыми, когда предложения участников направляются способами, обеспечивающими конфиденциальность этих предложений до начала конкурса (в запечатанных конвертах и иными способами).

8. При проведении закрытого конкурса к предложениям участников конкурса – юридических лиц должно быть приложено банковское подтверждение их платежеспособности, а для участников конкурса – граждан – подтверждение их платежеспособности, форму которого определяет комиссия по проведению конкурса.

9. При регистрации в качестве участников конкурса вносится залог в процентном исчислении от объявленной начальной цены земельного участка. При проведении конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка размер залога устанавливается в виде фиксированной суммы по решению конкурсной комиссии.

10. Начальная цена продаваемого по конкурсу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается не ниже уровня его нормативной цены.

11. Продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими специальными органами.

12. Договор купли-продажи земельного участка заключается с победителем конкурса в течение 15 дней с момента проведения конкурса. Требования к форме договора купли-продажи, его нотариальному удостоверению и государственной регистрации устанавливаются статьями 63 и 40 настоящего Кодекса. Орган, проводящий аукцион, обеспечивает нотариальное удостоверение заключенного с победителем конкурса договора.

13. Договор купли-продажи, договор аренды расторгаются в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения победителем конкурса принятых на себя обязательств по выполнению условий конкурса, если он не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, отсутствие у победителя конкурса необходимых денежных средств либо нужных для исполнения товаров на рынке, нарушение обязанностей со стороны его контрагентов.

14. Свидетельство о праве собственности на землю должно быть выдано победителю конкурса местным комитетом по земельным ресурсам и землеустройству в течение месяца после заключения договора купли-продажи земельного участка.

15. Порядок организации и проведения конкурсов по продаже земельных участков и права на заключение договора их аренды устанавливается правительством в соответствии с требованиями настоящего Кодекса и иных законов.

Статья 73. Залог земельных участков

1. Земельные участки любого целевого назначения или их части, находящиеся в частной собственности граждан и юридических лиц, могут быть переданы в залог.

2. Залог земельного участка, находящегося в общей собственности членов сельскохозяйственного предприятия, допускается по решению общего собрания участников общей собственности для получения кредита на производственное, социально-культурное и иное развитие данного предприятия.

3. Договор о залоге (закладная) заключается между собственником земельного участка и банком или иным кредитным учреждением, имеющими лицензию на осуществление залоговых операций с землей, выданную в установленном законом порядке.

Требования к форме закладной, ее нотариальному удостоверению и государственной

регистрации устанавливаются настоящим Кодексом.

Требования к содержанию закладной, права и обязанности залогодателя и залогодержателя, правила передачи права на предмет залога от залогодателя другому лицу, порядок сообщения сведений о всех существующих залогах данного земельного участка и иные правила и нормы, регулирующие залог земельных участков, устанавливаются законодательством о залоге и об ипотеке.

4. Договор залога в отношении земельных участков, находящихся в общей совместной или общей долевой собственности, может быть заключен при наличии письменного согласия всех участников общей собственности с гражданином или юридическим лицом, уполномоченным на это участниками общей собственности.

5. Цена заложенного земельного участка устанавливается не ниже нормативной с учетом инфляции на момент заключения договора залога. Срок действия закладной, очередность платежей, процентная ставка и другие условия указанного договора определяются по соглашению сторон.

6. При залоге земельного участка залогодатель сохраняет право собственности, а также право распоряжения прибылью, продукцией и плодами, полученными в результате владения и пользования предметом залога.

7. Уплата задолженности при залоге земельного участка, находящегося в общей собственности, осуществляется в следующем порядке:

а) в отношении земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, — участниками общей долевой собственности пропорционально их земельной доле;

б) в отношении земельного участка, находящегося в общей совместной собственности — участниками общей совместной собственности поровну.

8. Собственник заложенного земельного участка вправе им распорядиться путем его отчуждения с переводом на приобретателя долга по обязательству, обеспеченному залогом, либо путем сдачи его в аренду с предварительным уведомлением залогодержателя.

9. При невыполнении залогодателем своих обязательств в установленные закладной сроки залогодержатель вправе обратиться с иском на предмет залога в порядке, определяемом законодательством о залоге и об ипотеке. Земельный участок, на который обращено иском, реализуется по решению суда, арбитражного суда, третейского суда для покрытия задолженности залогодателя в порядке, установленном гражданско-процессуальным законодательством.

10. Часть суммы от продажи земельного участка, превышающая задолженность залогодержателю и расходы по реализации земельного участка, возвращаются залогодателю.

11. При выделе земельной доли в натуре (на местности), если такой выдел предусмотрен настоящим Кодексом и иными законами государства, из находящегося в общей собственности земельного участка, обремененного долгом по договору о залоге земельного участка, на собственника возлагается обязанность по покрытию задолженности пропорционально площади его земельной доли.

12. При неисполнении залогодателем обязательств по договору о залоге земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения:

а) залогодатель сохраняет право на земельный участок в течение года и может в этот срок исполнить свое обязательство, выплатив банку сумму, равную невозвращенной части ссуды и годовых процентов на нее, если он не исполнил свои обязательства вследствие стихийных бедствий, неурожайного года и иных обстоятельств, не зависящих от воли залогодателя;

б) по решению суда или арбитражного суда может быть удовлетворена просьба залогодателя об отсрочке вынесения решения об обращении с иском на предмет залога на срок до одного года.

13. При обращении залогодержателя с иском на здание, строение, сооружение и другое недвижимое имущество, находящееся на земельном участке, не принадлежащем залогодателю, или продаже заложенного объекта с публичных торгов к приобретателю пе-

переходят права и обязанности, которые залогодатель имел в отношении земельного участка.

Статья 74. Залог права аренды земельного участка и права на земельную долю

1. Право аренды земельного участка в случае покупки такого права и право на земельную долю могут быть самостоятельными предметами залога.

Залог права аренды земельного участка может производиться без согласия собственника земельного участка, если об этом сказано в договоре.

Залог права на земельную долю допускается при условии, если она может быть выделена в натуре без изменения целевого назначения земельного участка при обращении на нее взыскания.

2. Право аренды земельного участка и права на земельную долю могут быть переданы в залог банку или иному кредитному учреждению, имеющим лицензию на осуществление залоговых операций с землей, выданную в установленном законом порядке.

3. Требования к форме договора залога (закладной) права аренды земельного участка и права на земельную долю, а также требования по его нотариальному удостоверению и государственной регистрации устанавливаются настоящим Кодексом.

Требования к содержанию указанного договора и иные правила и нормы, регулирующие залог прав на землю, устанавливаются законодательством о залоге и ипотеке.

4. Залоговая стоимость земельных участков устанавливается в размере не менее его нормативной цены с учетом инфляции на момент заключения договора. Срок действия договора залога прав на землю, очередность платежей, процентная ставка и другие условия договора залога прав на землю определяются по соглашению сторон.

5. Арендатор вправе отчуждать права по договору аренды (в случае покупки таких прав) с переводом на приобретателя долга по обязательству, обеспеченному залогом, с предварительным письменным уведомлением залогодержателя.

6. Участник общей долевой собственности на земельный участок вправе заложить свою земельную долю без согласия других участников общей долевой собственности. При обращении залогодержателем взыскания на эту земельную долю при ее продаже участники общей долевой собственности имеют право преимущественной покупки земельной доли.

7. При невыполнении залогодателем своих обязательств в установленные договором залога права аренды земельного участка и права на земельную долю сроки залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет залога в порядке, определяемом законодательством о залоге. Право на земельную долю или право аренды земельного участка реализуются по решению суда, арбитражного суда, третейского суда для покрытия задолженности залогодателя в порядке, установленном гражданско-процессуальным законодательством.

8. Часть суммы от продажи права на земельную долю или права аренды земельного участка, превышающая задолженность залогодержателю и расходы по реализации земельного участка, возвращается залогодателю.

Статья 75. Наследование земельных участков и земельных долей

1. В случае смерти гражданина право собственности на принадлежащие ему земельный участок или земельную долю переходят по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

2. При наследовании земельного участка, принадлежащего гражданину на праве пожизненного наследуемого владения, наследники должны перерегистрировать земельный участок.

3. Место и время открытия наследства на земельный участок, круг наследников первой и последующих очередей, порядок принятия наследства определяются в соответствии с нормами гражданского законодательства.

4. Передача по наследству земельной доли осуществляется без согласия других участников общей долевой собственности.

5. Гражданин может оставить по завещанию земельный участок либо его часть, либо земельную долю одному или нескольким гражданам, как входящим, так и не входящим в круг наследников по закону, юридическим лицам и государству.

6. Наследодатель может в завещании лишить права наследования в отношении земельного участка или земельной доли одного, нескольких или всех наследников по закону.

7. Нетрудоспособные и несовершеннолетние наследники первой очереди получают обязательную долю в наследстве в соответствии с нормами гражданского законодательства независимо от содержания завещания.

8. Если участок находится в общей совместной собственности супругов, каждый из них может передать по завещанию своим наследникам половину земельного участка. При отсутствии завещания право собственности на эту часть земельного участка переходит к другому супругу.

9. Завещание может быть составлено как отдельно на земельный участок или земельную долю, так и на все имущество, включая земельный участок или земельную долю. Завещание составляется в письменной форме, подписывается наследодателем и подлежит нотариальному удостоверению.

10. Право собственности на земельный участок или земельную долю переходит к наследникам после принятия наследства с момента государственной регистрации права собственности на землю и выдачи свидетельства на право собственности на землю. Основанием для государственной регистрации права собственности на землю и выдачи указанного свидетельства районным (городским) комитетом по земельным ресурсам и землеустройству является предъявление наследниками свидетельства о праве на наследство.

11. При наследовании земельного участка несколькими наследниками участок подлежит разделу в соответствии с нормами гражданского законодательства о наследовании. При этом не допускается раздел земельного участка, приводящий к нарушению установленных минимальных норм для участков данного целевого назначения и разрешенного использования.

12. В случае, предусмотренном пунктом 11 настоящей статьи, земельный участок по соглашению между всеми наследниками передается такому числу наследников, раздел земельного участка между которыми не приведет к нарушению установленных минимальных норм для земельных участков данного целевого назначения и разрешенного использования с выплатой остальным наследникам компенсации в денежной форме, эквивалентной рыночной стоимости причитавшейся им доли земельного участка. При отсутствии соглашения между наследниками спор рассматривается в судебном порядке.

13. Особенности наследования земельных участков в крестьянском (фермерском) хозяйстве, земельных долей, полученных гражданами при реорганизации сельскохозяйственных предприятий, регулируются статьями 27, 130 настоящего Кодекса.

Статья 76. Обмен земельных участков и земельных долей

Граждане и юридические лица, владеющие земельным участком на праве собственности, вправе произвести обмен земельного участка на другой земельный участок или иное имущество по договору мены без изменения целевого назначения земельных участков и при отсутствии споров о принадлежности обмениваемых земельных участков.

2. Собственник земельной доли может произвести ее обмен на имущественный пай в случаях приобретения земельной доли:

а) при реорганизации колхозов и совхозов;

- б) при приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий;
- в) в других случаях, установленных законами государства.

3. При обмене земельных участков, находящихся в частной собственности, право собственности на полученный в результате обмена земельный участок возникает с момента государственной регистрации права собственности на земельный участок и выдачи собственнику нового свидетельства на право собственности на землю.

4. Обмен земельными участками, находящимися в пожизненном наследуемом владении, в бессрочном (постоянном) пользовании, может осуществляться только по решению собственника в лице государственных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, выступающих в пределах своей компетенции по договору мены.

5. Требования к форме договора мены земельными участками и земельными долями, его нотариальному удостоверению и государственной регистрации устанавливаются настоящим Кодексом.

Статья 77. Дарение земельных участков и земельных долей

1. Собственник земельного участка или земельной доли вправе передать земельный участок или земельную долю гражданину, юридическому лицу, а также государству по договору дарения.

2. Требования к форме договора дарения земельного участка или земельной доли, его нотариальному удостоверению и государственной регистрации устанавливаются настоящим Кодексом.

3. Права собственности на приобретенные по договору дарения земельный участок и земельную долю у граждан и юридических лиц возникают с момента выдачи новому собственнику свидетельства на право собственности на землю.

4. Особенности дарения земельной доли, полученной гражданином при реорганизации сельскохозяйственного предприятия, определены настоящим Кодексом.

5. Государственные органы исполнительной власти и органы местного самоуправления не вправе отказаться от земельного участка, переходящего к ним в порядке дарения, и обязаны принять соответствующее постановление. Моментом перехода права на земельный участок, поступивший в порядке дарения, является дата внесения изменений в регистрационную (поземельную) книгу.

Статья 78. Передача земельных участков и земельных долей в качестве пая в уставный капитал хозяйственного общества, товарищества, кооператива

1. Граждане и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков и земельных долей, вправе передавать (вносить) земельный участок, а также земельную долю в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ, в качестве пая в производственные и потребительские кооперативы с утратой этими гражданами и юридическими лицами права собственности на данные земельные участки и земельные доли.

2. Земельные участки, находящиеся в общей собственности, могут быть внесены в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ, в качестве пая – в производственные и потребительские кооперативы только при наличии письменного согласия всех участников общей собственности с утратой ими права собственности на земельную долю.

3. Юридическое лицо, в уставный капитал либо в паевой фонд которого внесен земельный участок, приобретает право собственности на этот земельный участок.

4. Собственники земельных участков и земельных долей вправе передавать в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ, а также в качестве пая в

производственный и потребительский кооперативы право бессрочного (без указания конкретного срока) или временного (с указанием срока) пользования земельным участком или земельной долей, а также право аренды земельного участка и земельной доли. Передача собственником права пользования земельным участком или земельной долей не влечет утрату права собственности на земельный участок (земельную долю) за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

5. Стоимость земельного участка (земельной доли) для определения величины вклада (пая), обязательственные права участников и права хозяйственного товарищества, общества, кооператива по использованию земельного участка (земельной доли) определяются по соглашению сторон, подтверждаются независимой оценкой и отражаются в учредительных документах хозяйственного общества, товарищества, кооператива.

6. Внесение земельных участков, в отношении которых имеются споры об их принадлежности или отсутствуют планы или чертежи границ данных участков, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ, а также в качестве пая в кооператив не допускается.

7. Изменение целевого назначения земельных участков при внесении их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ, в качестве пая в кооператив не допускается.

8. Вопросы, связанные с владением, использованием и распоряжением земельными участками, начислением дивидендов на земельные участки и земельные доли, переданные в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и т

товариществ, в качестве пая – в кооператив, обязательственными правами участников, решаются в порядке, предусмотренном учредительными документами, содержание которых должно соответствовать требованиям настоящего Кодекса и иных федеральных законов.

Глава 8. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Статья 79. Общие правила государственной регистрации права собственности и других прав на земельные участки

1. Государственная регистрация права собственности и других прав на землю осуществляется по месту расположения земельного участка органом юстиции.

2. Специальная регистрация права на земельный участок осуществляется комитетом по земельным ресурсам и землеустройству.

3. Сведения о правах на землю заносятся в поземельную книгу. Указанные сведения включают:

- а) сведения о лицах, приобретающих право на земельный участок;
- б) описание земельного участка (категория земель, цель использования, вид угодий, площадей, доля в общем владении (пользовании), границы, кадастровый номер и другие характеристики);
- в) сведения об условиях договора о предоставлении земельного участка, сервитутах, ограничениях и обременениях в его использовании.

Статья 80. Обязательность государственной регистрации права собственности и других прав на землю

1. Земельные права граждан, юридических лиц и муниципальных образований с целью их защиты и честного ведения дел подлежат регистрации в государственном земельном кадастре и поземельной книге.

2. Записи о правах и обязанностях владельцев земельных участков в государственном

земельном кадастре и поземельной книге являются основным правоустанавливающим документом и доказательством в любом суде.

3. Государственной регистрации подлежат как впервые возникающие при получении участков из государственных и муниципальных земель земельные права, так и приобретенные в результате сделок с земельными участками и недвижимостью.

4. Государство не гарантирует защиту и неприкосновенность незарегистрированных земельных прав.

5. Государство признает права граждан и юридических лиц на землю и защиту государством неприкосновенности этих прав с момента государственной регистрации и выдачи документов, удостоверяющих права на землю, прошедших государственную регистрацию.

Статья 81. Основания для отказа в государственной регистрации прав на земельный участок

1. Основаниями для отказа в государственной регистрации прав на земельный участок или сделок с ними являются:

а) отсутствие постановления государственных органов исполнительной власти органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка из государственных или муниципальных земель и договора, свидетельства о праве на земельный участок (в случае приватизации земель), документа об оплате в случаях предоставления земельного участка из государственных или муниципальных земель за плату; разрешительных документов на совершение сделки с сельскохозяйственными землями или на изменение разрешенного использования; документа о сдаче квалификационного экзамена и праве занятия сельскохозяйственной деятельностью;

б) прямой запрет на предоставление земельных участков из земель, изъятых или ограниченных в гражданском обороте;

в) наличие в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на землю, документов, свидетельствующих о наличии спора о принадлежности данного земельного участка;

г) изменение целевого назначения земельного участка с нарушением установленных правил;

д) наличие в органе государственной регистрации постановления государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления или решения (приговора) суда об изъятии земельного участка;

е) отсутствие документа об оплате регистрационного сбора.

2. Наличие земельного спора о границах земельного участка или его обременении и ограничении не является препятствием для государственной регистрации сделки при наследовании, а также в случаях, если земельный спор отражен в тексте документа, совершаемого по результатам сделки.

3. Наличие спора о принадлежности или о границах подтверждается определением суда, арбитражного суда о принятии дела к производству либо документом, выданным государственным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления в соответствии с его компетенцией.

Статья 82. Документы, удостоверяющие права на землю

1. Права на землю удостоверяются:

а) право собственности на земельный участок – свидетельством на право собственности на землю;

б) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком – Свидетельством о праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

в) право пожизненного наследуемого владения участком – свидетельством о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком;

г) право аренды земельного участка (его части) и земельной доли – договором аренды земельного участка;

д) право субаренды земельного участка (его части) – договором субаренды земельного участка;

е) право временного пользования земельным участком – договором о временном пользовании земельным участком.

2. Сведения, содержащиеся в документах, удостоверяющих права на землю, должны соответствовать сведениям, внесенным в регистрационную (поземельную) книгу.

3. Документы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном настоящим Кодексом, и выдаются соответствующими земельными комитетами одновременно с государственной регистрацией возникновения или перехода прав на земельный участок. Договоры аренды и временного пользования подлежат государственной регистрации только в регистрационной (поземельной) книге.

4. К документам, удостоверяющим права на землю, прилагается план или чертеж границ земельного участка, составленный в соответствии с требованиями, установленными настоящим Кодексом.

5. Форма свидетельства на право собственности на землю, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, о праве пожизненного наследуемого владения, примерных договоров аренды, временного пользования земельным участком утверждаются правительством.

6. При совершении сделок с землей, влекущих отчуждение земельного участка, свидетельство на право собственности на землю, выданное прежнему собственнику аннулируется, а новому собственнику выдается свидетельство на право собственности на землю, которое подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

7. Государственные акты и свидетельства, удостоверяющие права на землю, ранее выданные гражданам и юридическим лицам, имеют равную юридическую силу со свидетельством на право собственности на землю и свидетельством о праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

РАЗДЕЛ IV.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ, ВЛАДЕЛЬЦЕВ, ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ И АРЕНДАТОРОВ ЗЕМЛИ.

ПРАВОВЫЕ ГАРАНТИИ И ЗАЩИТА.⁶

ГЛАВА 9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ И АРЕНДАТОРОВ ЗЕМЛИ

Статья 83. Права владельцев, пользователей и арендаторов земли

1. Физические и юридические лица – граждане, предприятия, организации, учреждения имеют право:

а) в порядке, установленном настоящим Кодексом, получать земельные участки в бессрочное (постоянное) пользование, аренду, кратковременное пользование, а граждане, кроме того, – в пожизненное наследуемое владение;

⁶ Поскольку в ряде государств СНГ в законодательстве не предусматривается институт частной собственности на землю(в скобках) дается возможный вариант соответствующих статей о собственности или отдельные их формулировки.

- б) самостоятельно хозяйствовать на земле;
 - в) использовать для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья; пресные подземные воды и другие водные объекты в соответствии с законодательством;
 - г) возводить с согласия собственника жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения с соблюдением требований, предусмотренных настоящим Кодексом и другими актами законодательства;
 - д) проводить с согласия собственника оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с природоохранными требованиями использования земельных участков.
2. В случаях, когда названные работы проводятся за счет средств государства, пользователи земельных участков, в том числе мелиорируемых и финансируемых за счет бюджета, вправе участвовать в разработке проектов, вносить свои предложения и экономические обоснования для более полной реализации своих прав самостоятельного хозяйствования на земле.
3. Права арендаторов регулируются договором аренды, заключенным в соответствии с законодательством.
4. Временные пользователи земельных участков осуществляют свои права в соответствии с договорами, заключаемыми с органами местной администрации (под огороды, сенокосы и т.п.).
5. Сельскохозяйственные предприятия вправе передавать непосредственно неиспользуемые ими земельные участки на условиях внутрихозяйственного подряда, регулируемого договором, или на других условиях временного пользования.
6. Владельцы, пользователи и арендаторы земли имеют гарантированные законом права собственности на произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации.
7. Они вправе получать при прекращении права пользования земельным участком стоимость земельных улучшений, произведенных за свой счет.
8. Владельцы, пользователи и арендаторы земли имеют право на совершение иных действий, не противоречащих закону.

Статья 84. Права собственников земельных участков

1. Собственники земельных участков имеют право:
- а) самостоятельно хозяйствовать на земле и распоряжаться доходами и другими ценностями от этой деятельности;
 - б) использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья и многолетние насаждения; пресные подземные воды и другие водные объекты в соответствии с законодательством государства;
 - в) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения, осуществлять их перестройку и снос в соответствии с целевым назначением земельного участка с соблюдением установленных архитектурно-планировочных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов) по согласованию с соответствующими государственными органами;
 - г) проводить оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с установленными действующим законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями (нормами, правилами, нормативами) по согласованию с соответствующими государственными органами;
 - д) собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную

продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, когда земельный участок передается в аренду;

- е) отчуждать земельный участок, в том числе обменивать на другое имущество;
- ж) сдавать земельные участки в залог;
- з) передавать земельные участки в аренду;
- и) передавать земельный участок, а также правомочия его по использованию в качестве вноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов;
- к) завещать и дарить земельный участок, соблюдая ограничения, установленные для сельскохозяйственных угодий и других ценных земель;
- л) обладать иными правами, принадлежащими собственнику земельного участка.

2. Права собственника земельного участка осуществляются в пределах, установленных настоящим Кодексом и иными законами.

Статья 85. Обязанности собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков

1. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков обязаны:

- а) соблюдать целевое назначение земельного участка;
- б) не допускать ухудшения экологической обстановки в результате своей деятельности;
- в) повышать плодородие почвы, осуществлять комплекс мероприятий по охране земель в порядке, установленном настоящим Кодексом;
- г) своевременно платить земельный налог или арендную плату;
- д) не нарушать права и охраняемые законом интересы других собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, соблюдать установленный законодательством государства порядок использования земель с особым правовым режимом, порядок пользования лесными угодьями, водными и другими природными объектами;
- е) своевременно представлять в порядке, установленном законодательством государства сведения о состоянии и использовании земель,
- ж) соблюдать строительные нормы и правила, градостроительную и землеустроительную документацию, установленные законодательством требования по охране культурного наследия;
- з) не препятствовать должностным лицам специально уполномоченных государственных органов в осуществлении ими государственного контроля за использованием и охраной земель.

2. Владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков из государственных и муниципальных земель в случаях невозможности использовать по каким-либо причинам земельные участки либо их части обязаны сообщить компетентным органам государства – собственника земли о сроках их неиспользования. Собственник земли в этом случае вправе передать данные земельные участки либо их части другим лицам на указанный срок, освободив землевладельцев, землепользователей и арендаторов от платы за землю.

3. Обязанности арендодателей и арендаторов определяются договором аренды, заключенным в соответствии с законодательством.

Арендаторы и иные временные пользователи земли обязаны:

- а) обеспечить использование земли в соответствии с целевым назначением и условиями ее предоставления;
- б) эффективно использовать землю, применять природоохранные технологии производства, не снижать ее плодородия, не допускать ухудшения экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности;
- в) осуществлять комплекс мероприятий по охране земель, предусмотренный настоящим Кодексом;

- г) своевременно вносить земельный налог и плату за аренду земли;
 - д) не нарушать права собственников земли и других землепользователей.
4. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков могут иметь другие обязанности, предусмотренные законодательством или договором.

ГЛАВА 10. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

Статья 86. Плата за использование земли

1. Землевладение и землепользование являются платными.
Плата за землю взимается ежегодно в формах земельного налога или арендной платы, определяемых в зависимости от качества и местоположения земельного участка с учетом кадастровой оценки.
2. Расчет ставок платежей за землю определяется законодательством о земельном налоге и арендной плате за землю.

Статья 87. Земельный налог, арендная плата

1. Земельный налог уплачивается лицами, имеющими земельные участки в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании, по утвержденным ставкам, установленным законом.
Земельный налог за земельные участки, находящиеся в общей собственности, платят участники общей собственности либо юридические лица, в пользование которых переданы земельные участки (доли) в порядке, установленном их уставами в соответствии с законодательством государства.
2. Размер, условия и сроки внесения арендных платежей устанавливаются договором между собственником земельного участка и арендатором.
3. При сдаче в аренду государственных или муниципальных земель размер арендной платы не может быть меньше ставки земельного налога для данного земельного участка.

Статья 88. Прогрессивный земельный налог

1. Граждане и юридические лица, имеющие или получившие в установленном законом порядке в собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование земельные участки, суммарная площадь которых превышает предельные размеры, установленные в соответствии с настоящим Кодексом, облагаются прогрессивным земельным налогом за часть площади земельного участка, превышающую эти предельные размеры.
2. Ставки прогрессивного земельного налога устанавливаются законодательством государства путем введения повышающих коэффициентов к утвержденным ставкам земельного налога для данного целевого использования земель в зависимости от кратности превышения норм предоставления земельных участков.
3. (Доходы от сделок, связанных с продажей земельных участков, находящихся в частной собственности менее пяти лет, облагаются прогрессивным налогом. На сельскохозяйственные организации и крестьянские (фермерские) хозяйства прогрессивный налог распространяется в течение первых пяти лет с момента приобретения ими права на отчуждение земельных участков. Облагаемой базой при получении земельного участка бесплатно является вся сумма сделки, а при получении за плату – разница между денежной выручкой и затратами на приобретение земельного участка).
4. Ставки налога на доходы от сделок с земельными участками, в том числе и ставки прогрессивного налога, устанавливается специальным законом.

Статья 89. Поступление платежей и порядок их использования

1. Земельный налог, средства, полученные от продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав их аренды, арендная плата и плата за временное пользование данными земельными участками, средства от возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, поступают в соответствующие бюджеты в порядке, устанавливаемом специальным законом.

2. Платежи за землю направляются на финансирование мероприятий по охране земель и повышению их плодородия, освоению новых земель, на компенсацию затрат на эти цели собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, а также на проведение землеустройства (включая работы по установлению границ земельных участков в натуре, изготовлению их планов или чертежей границ), ведение государственного земельного кадастра, проведение мониторинга земель, осуществление государственного контроля за использованием и охраной земли. Использование средств, полученных от платежей за землю в городах и рабочих поселках, регулируется законами государства.

Статья 90. Льготы по плате за землю

От платы за землю освобождаются:

- 1) заповедники, национальные и дендрологические парки, ботанические сады;
- 2) заказники (кроме охотничьих), опытные хозяйства научно-исследовательских учреждений и учебных заведений сельскохозяйственного профиля;
- 3) государственные сортоиспытательные станции и сортоучастки, а также земли совхозов, используемые этими станциями, участки для испытания сортов сельскохозяйственных культур;
- 4) учреждения культуры, науки, образования, здравоохранения, социального обеспечения, детские санаторно-курортные и оздоровительные, а также учебно-воспитательные учреждения;
- 5) учреждения физической культуры и спорта, за исключением кооперативных и частных;
- 6) благотворительные фонды;
- 7) инвалиды I и II групп, участники Великой Отечественной войны и приравненные к ним лица, пенсионеры;
- 8) граждане, пострадавшие в результате чернобыльской катастрофы, имеющие соответствующие удостоверения установленного образца, а также общественные объединения лиц, пострадавших в результате чернобыльской катастрофы⁷.

Не взимается плата за радиоактивно и химически загрязненные сельскохозяйственные угодья, в отношении которых введены ограничения по ведению сельского хозяйства, а также за земли, находящиеся во временной консервации или в стадии сельскохозяйственного освоения.

ГЛАВА 11. ГАРАНТИИ И ЗАЩИТА ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ, ВЛАДЕЛЬЦЕВ, ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ И АРЕНДАТОРОВ ЗЕМЛИ

Статья 91. Защита прав собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земли

1. Защита нарушенных или оспоренных земельных прав осуществляется судом, ар-

⁷ Относится к государствам, население которых пострадало от чернобыльской катастрофы.

битражным судом или третейским судом.

Защита земельных прав в административном порядке осуществляется в случаях, предусмотренных статьями настоящего Кодекса. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в суд, арбитражный суд.

2. Защита земельных прав осуществляется:

- 1) способами, установленными гражданским законодательством;
- 2) способами, устанавливаемыми настоящим Кодексом и другими законами, в том числе путем:
 - а) признания земельных прав по решению компетентных органов;
 - б) установления запрета на вмешательство в деятельность субъектов земельных прав со стороны государства и третьих лиц, за исключением случаев нарушения земельного законодательства;
 - в) установления в законе исчерпывающего перечня случаев прекращения или ограничения земельных прав государством;
 - г) установления в законе гарантий защиты земельных прав в случае их прекращения или ограничения государством.

Статья 92. Восстановление положения, существовавшего до нарушения земельных прав, и пресечение действий, нарушающих земельные права или создающих угрозу их нарушения

1. Нарушенное право подлежит восстановлению в случаях:

- 1) признания судом, арбитражным судом недействительным решения (акта), не соответствующего законодательству и нарушающего земельные права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица;
- 2) самовольного занятия земельного участка;
- 3) в иных случаях, предусмотренных законами и иными нормативными правовыми актами.

2. Действия, нарушающие земельные права граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, должны быть пресечены путем:

- 1) признания недействительными актов государственных и иных органов, не соответствующих законодательству, в судебном или арбитражно-судебном порядке;
- 2) приостановления исполнения актов государственных и иных органов, не соответствующих законодательству, в административном порядке;
- 3) приостановления промышленного, гражданского и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геологоразведочных, поисковых, геодезических и иных работ.

Статья 93. Защита земельных прав в случае принятия незаконных актов государственных и иных органов

1. Акт (решение) государственного или иного органа, не соответствующий законодательству и нарушающий земельные права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, может быть признан судом, арбитражным судом недействительным.

2. В случае признания судом, арбитражным судом недействительным акта, который не соответствует законодательству и нарушает земельные права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, нарушенное право подлежит восстановлению либо защите иными способами, предусмотренными настоящим Кодексом, а также Гражданским кодексом государства.

3. Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате издания акта государственного или иного органа, который не соответствует закону и нарушает

земельные права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, подлежат возмещению соответствующим органом.

Статья 94. Гарантии прав собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков в случаях их изъятия для государственных или муниципальных нужд или ограничения земельных прав

1. Изъятие (выкуп) для государственных или муниципальных нужд земельных участков у граждан может производиться:

1) после выделения по их желанию местной администрацией равноценного земельного участка;

2) строительства на новом месте предприятиями, учреждениями и организациями, для которых отводится земельный участок, жилых, производственных и иных построек, аналогичных по назначению и равноценных, взамен изымаемых;

3) возмещения в полном объеме всех других убытков, включая упущенную выгоду.

2. Изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков у юридических лиц независимо от организационно-правовых форм и форм собственности может производиться при условии:

1) строительства по их желанию жилых, производственных и иных построек, мелиоративных, рыбохозяйственных и иных объектов взамен изымаемых;

2) возмещения в полном объеме всех других убытков, включая упущенную выгоду.

Собственники, владельцы, пользователи, арендаторы земли должны быть не позднее чем за один год до предстоящего изъятия (выкупа) земельного участка уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии (выкупе). Изъятие (выкуп) земельного участка до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственника, владельца, пользователя, арендатора земли.

3. Собственнику земельного участка при изъятии его для государственных и муниципальных нужд наряду с гарантиями, предусмотренными пунктами 1 и 2 настоящей статьи, должна быть возмещена стоимость земельного участка по договорной (выкупной) цене.

РАЗДЕЛ V. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ. ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ И ПОТЕРЬ

ГЛАВА 12. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Статья 95. Основания прекращения права собственности на землю

1. Право собственности на землю может прекращаться по последующим основаниям:

1) отчуждение собственником своего земельного участка, части своего земельного участка или своей земельной доли другим лицам;

2) изъятие (выкуп) у собственника земельного участка или части земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

3) реквизиция или конфискация земельного участка;

4) добровольный отказ собственника от земельного участка, части земельного участка или земельной доли;

5) ликвидация юридического лица – собственника земельного участка или земельной доли либо смерть гражданина-собственника земельного участка или земельной доли;

6) невыкуп по закладной земельного участка, заложенного в банк, а также обращение взыскания на земельный участок по иным обязательствам собственника;

7) утрата права собственности на земельный участок, часть земельного участка, земельную долю в иных случаях, установленных законом.

2. Принудительное прекращение прав собственности на землю не допускается, кроме случаев принудительного выкупа по решению суда, арбитражного суда:

1) при использовании земельного участка не по целевому назначению, указанному в документах, удостоверяющих (подтверждающих) право собственности на землю, а также расторжении договора, в случае невыполнения его условий;

2) неустранении нарушений, совершенных неумышленно, предусмотренных настоящим Кодексом.

3) неиспользовании земельного участка сельскохозяйственного назначения в течение одного года, а для земельных участков, предоставленных для несельскохозяйственной деятельности, – в случаях превышения сроков строительства (создания) объектов, утвержденных градостроительной и проектно-технической документацией. При неиспользовании части земельного участка принудительно прекращается права на эту часть земельного участка. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, в том числе период мелиоративного строительства, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению вследствие стихийных бедствий или иных обстоятельств, исключающих такое использование.

3. Принудительное прекращение прав собственности на землю может осуществляться путем реквизиции и конфискации земельного участка или его части в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Статья 96. Основания прекращения права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельными участками

1. Право пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования земельными участками прекращается в случаях:

1) добровольного отказа от земельного участка или его части;

2) ликвидации юридического лица – землепользователя либо смерти гражданина – землевладельца и землепользователя;

3) использования земли не по целевому назначению;

4) неустранения допущенных нарушений при пользовании земельным участком;

5) неуплаты земельного налога в течение двух лет и непогашения задолженности по уплате земельного налога в течение последующего года;

6) неиспользования в течение одного года земельного участка или его части, предоставленных для сельскохозяйственного производства, за исключением периода мелиоративного строительства и случаев, вызванных стихийными бедствиями, а для несельскохозяйственной деятельности – в случае превышения сроков строительства (создания) объектов, утвержденных градостроительной и проектно-технической документацией;

7) выделения гражданам земельных участков из земель государственных и муниципальных сельскохозяйственных предприятий для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

8) перехода права собственности на строение и сооружение;

9) изъятия земель для государственных или муниципальных нужд.

2. Прекращение прав на землю производится без возмещения стоимости затрат, произведенных на ее улучшение.

3. Переход прав на землю осуществляется в порядке, установленном настоящим Кодексом, а переход права пожизненного наследуемого владения – в порядке наследования.

4. Решение о прекращении прав на землю независимо от площади и видов угодий в случаях, предусмотренных настоящей статьей, принимает государственный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, обладающий правом изъятия земельных

участков.

Статья 97. Основания прекращения договора аренды земли

1. Договор аренды земли может быть прекращен по следующим основаниям:
 - 1) по взаимному волеизъявлению сторон;
 - 2) в случае истечения срока действия договора;
 - 3) в случае смерти гражданина – арендатора земельного участка и отсутствия его наследников, желающих воспользоваться преимущественным правом аренды;
 - 4) реорганизации или ликвидации юридического лица, являющегося арендатором земельного участка, – при отсутствии правопреемника, желающего продлить аренду земельного участка;
 - 5) в случае (выкупа или) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
 - 6) неустранения допущенных нарушений при пользовании земельным участком.
- 7) в случае неиспользования в течение года земельного участка или его части, предоставленных для сельскохозяйственного производства, за исключением периода мелиоративного строительства и случаев, вызванных стихийными бедствиями, а для несельскохозяйственной деятельности – в случае превышения сроков строительства (создания) объектов, утвержденных градостроительной и проектно-технической документацией и договором о предоставлении участка;
- 8) при использовании земли не по целевому назначению;
- 9) при неисполнении арендаторами своих обязанностей;
2. По требованию одной из сторон договор аренды земли может быть расторгнут:
 - 1) при нарушении условий договора аренды земли другой стороной, в том числе при систематической неуплате арендной платы;
 - 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, иными законами или договором аренды земли.
3. Порядок и последствия расторжения договора аренды земли определяются договором и гражданским законодательством.

Статья 98. Основания прекращения договора временного пользования землей

Договор временного пользования землей может быть прекращен по следующим основаниям:

- 1) по взаимному волеизъявлению сторон;
- 2) в случае истечения срока действия договора временного пользования землей;
- 3) в случае смерти гражданина, которому земельный участок предоставлен по договору временного пользования землей, и отсутствия его наследников, желающих воспользоваться преимущественным правом пользования землей в пределах срока действия договора;
- 4) в случае реорганизации или ликвидации юридического лица, которому земельный участок предоставлен по договору временного пользования земельным участком, и отсутствия правопреемника, желающего перевести на себя права и обязанности по договору временного пользования земельным участком;
- 5) в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- 6) в случае неустранения допущенных нарушений при временном пользовании землей, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 7) при неиспользовании земельного участка не по целевому назначению;
- 8) в случае неиспользования в течение года земельного участка или его части, предо-

ставленных для сельскохозяйственного производства;

9) при неисполнении временными пользователями условий договора.

Статья 99. Порядок прекращения прав на земельный участок при добровольном отказе от земельного участка

1. Прекращение прав на земельный участок при добровольном отказе от земельного участка происходит по заявлению граждан, юридических лиц, обладающих этими правами.

2. При подаче собственником земельного участка заявления о добровольном отказе от права собственности на земельный участок этот земельный участок по представлению соответствующего комитета по земельным ресурсам и землеустройству принимается на учет органом местного самоуправления. По истечении шести месяцев орган местного самоуправления принимает решение о прекращении права частной собственности на этот земельный участок и передаче его в государственную или муниципальную собственность.

3. Переход земельного участка в государственную или муниципальную собственность при добровольном отказе от него собственником по его желанию может быть оформлен договором дарения. Дарение может быть осуществлено одним частным собственником в отношении другого частного собственника.

4. При добровольном отказе от права пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования земельный участок подлежит зачислению в фонд перераспределения земель по постановлению государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

5. При добровольной отказе от права аренды земельного участка арендодатель расторгает договор аренды, если договором не предусмотрено иное. Споры решаются в суде, арбитражном суде.

6. При добровольном отказе от земельного участка бывшему собственнику, землевладельцу, землепользователю или арендатору государственных или муниципальных земель выплачивается из соответствующего бюджета компенсация затрат на обустройство и улучшение земельного участка.

7. Ущерб, причиненный ухудшением качественного состояния и порчей земель и невыполнением условий договора в результате деятельности лиц, добровольно отказавшихся от земельного участка, взыскивается с них в соответствии с настоящим Кодексом.

8. Право на земельный участок прекращается со дня внесения соответствующей записи в регистрационную (поземельную) книгу.

Статья 100. Порядок прекращения прав на служебный земельный надел в связи с прекращением трудовых отношений

1. Прекращение прав на служебный земельный надел в связи с прекращением трудовых отношений оформляется приказом администрации предприятия, учреждения, организации.

2. Право на служебный земельный надел может быть прекращено по основаниям и в порядке, предусмотренными настоящим Кодексом.

Статья 101. Порядок принудительного прекращения прав на земельный участок

1. Принудительное прекращение прав на земельный участок производится в следующем порядке:

при выявлении указанных нарушений на виновных юридических лиц или граждан специально уполномоченными государственными органами, осуществляющими государ-

ственный контроль за использованием и охраной земель в пределах предоставленной им компетенции, налагается штраф;

одновременно с наложением штрафа данными органами, выносится предупреждение об устранении в срок до трех месяцев допущенных нарушений. При невнесении платежей за землю предупреждение выносится органами государственной налоговой службы.

2. В случае неустранения нарушений, специально уполномоченные государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, вносят в государственный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предоставившие земельный участок, представление о прекращении прав на земельный участок.

3. Прекращение прав на земельные участки в случаях, предусмотренных настоящей статьей, производится на основании постановления государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, принимаемого в пределах их компетенции. Копия постановления вручается (собственнику земельного участка) землевладельцу, землепользователю, арендатору в семидневный срок с момента его принятия.

4. При несогласии (собственника) землевладельца, землепользователя, арендатора с постановлением о прекращении прав на земельный участок они вправе заявить об этом органу, принявшему постановление, в 15-дневный срок с момента получения копии этого постановления.

5. При несогласии (собственника) землевладельца, землепользователя, арендатора с постановлением о прекращении прав на земельный участок в порядке, предусмотренном настоящей статьей, государственные органы, принявшие данное постановление, могут предъявить требование о принудительном прекращении прав на земельный участок в судебном порядке. В этом случае исполнение принятого постановления не производится.

6. Государственная регистрация прекращения прав на землю не производится до решения суда.

7. При выявлении нарушений, на землях, арендуемых у граждан и юридических лиц штраф налагается и предупреждение выносится арендатору с одновременным уведомлением арендодателя о допущенных нарушениях и необходимости принятия мер по их устранению или расторжению договора аренды.

Статья 102. Особенности изъятия отдельных категорий земель

1. Изъятие с целью предоставления для несельскохозяйственного и нелесохозяйственного использования сельскохозяйственных и лесных угодий с кадастровой оценкой, превышающей среднерайонный уровень, земель, занятых лесами первой группы, допускается при отсутствии других вариантов размещения объекта лишь в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств, а также размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

2. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд в городах и иных поселениях под застройку производится в соответствии с генеральными планами городов и иных поселений, планировкой и застройкой территорий и иной утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

3. Изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд считается только такое изъятие, которое финансируется по государственным программам и проектам либо из средств местного самоуправления.

Органы государственной власти и местного самоуправления не вправе изымать земельные участки у любых владельцев в принудительном порядке под предлогом государственных и муниципальных нужд с целью передачи другим лицам.

4. При изъятии земельного участка или части земельного участка для государственных или муниципальных нужд защита земельных прав землевладельца, землепользователя и

арендатора осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом.

Статья 103. Изъятие в порядке выкупа земельных участков у их собственников для государственных или муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков или их частей для государственных или муниципальных нужд у собственников осуществляется в порядке выкупа и в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Основанием для выкупа земельного участка или его части для государственных или муниципальных нужд у собственника является постановление государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления о выкупе земельного участка.

3. Выкуп земли осуществляется с учетом интересов собственника, включая возмещение стоимости земли по договорной цене и причиненных убытков.

В случаях изъятия части земельного участка, если собственник земельного участка не сможет использовать оставшуюся часть по прежнему назначению, выкупается весь участок.

4. Если собственник не согласен с постановлением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд путем выкупа либо с ним не достигнуто соглашение о цене или других условиях выкупа, государственный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявший такое постановление, может предъявить иск о выкупе земельного участка в судебном порядке. Изъятие земельного участка производится в этом случае на основании решения суда, арбитражного суда о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд по цене, установленной судом.

5. При изъятии земельного участка или части земельного участка для государственных или муниципальных нужд защита земельных прав собственника осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом.

Статья 104. Реквизиция и конфискация земельных участков

1. В случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок или часть земельного участка в интересах общества может быть реквизирован уполномоченными государственными органами с выплатой собственнику стоимости земли и возмещения убытков, а владельцам, пользователям, арендаторам земли – возмещением убытков, включая упущенную выгоду.

2. Оценка, по которой собственнику возмещена стоимость реквизированного земельного участка или части земельного участка, может быть оспорена им в суде или арбитражном суде.

3. Лицо, у которого реквизирован земельный участок или часть земельного участка, вправе при прекращении действий обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, требовать по суду возврата ему этого земельного участка или части земельного участка на тех же условиях, на которых он был реквизирован.

4. В случае наступления обстоятельств, указанных в пункте 1 настоящей статьи, и отсутствия необходимости реквизиции земельного участка или части земельного участка они могут быть временно, на период действия этих обстоятельств, заняты для использования в интересах общества с возмещением убытков, связанных с временным ограничением прав. Оценка, по которой собственнику компенсируются убытки, может быть оспорена им в суде или арбитражном суде.

В случае объявления карантина и запрета на определенный период хозяйственной деятельности земельные участки не реквизируются, а их собственникам, землевладельцам, землепользователям, арендаторам возмещаются причиненные в связи с этим убытки.

5. В случаях, предусмотренных законом, земельный участок или часть земельного участка могут быть безвозмездно изъяты у собственника по решению суда или арбитражно-

го суда (конфискованы) в виде санкции за совершенные преступления, а также за следующие умышленные или систематические нарушения земельного законодательства:

1) загрязнение земель химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами, сточными водами, заражение бактериально-паразитическими и карантинными вредными организмами;

2) невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв, а также использование земель способами, приводящими к порче и уничтожению плодородного слоя почвы;

3) использование земель способами, приводящими к уничтожению или систематическому повреждению иных природных ресурсов;

4) нарушение установленного режима использования земель природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного назначения, других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению;

5) использование земель способами, приводящими к причинению вреда здоровью людей или созданию реальной угрозы причинения такого вреда;

6) неиспользование земельного участка сельскохозяйственного назначения в течение трех лет, земельных участках, предоставленных для несельскохозяйственной деятельности, – превышение сроков начала строительства в соответствии с утвержденной градостроительной и проектно-сметной документацией.

6. Конфискация земельного участка или части земельного участка у собственника в административном порядке не допускается.

Статья 105. Ограничение земельных прав собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земли в случаях возникновения государственных или муниципальных нужд

Ограничение земельных прав собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земли в случаях возникновения государственных или муниципальных нужд устанавливается путем принятия решений:

1) о территориальном зонировании;

2) об установлении публичных земельных сервитутов.

ГЛАВА 13. ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД И ВОЗМЕЩЕНИЕ ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО И ЛЕСОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

Статья 106. Убытки при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд и потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства

Возмещению в полном объеме, включая упущенную выгоду, подлежат убытки, причиненные:

а) изъятием (выкупом) земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

б) ограничением прав собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земли;

в) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

Статья 107. Порядок возмещения убытков

1. Возмещение убытков производится за счет лиц, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лиц, деятельность которых вызвала необходимость установления защитных, охранных, санитарных зон и влечет ограничение прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов для ухудшение качества их земель, кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, а также установление сервитутов и обременений.

Статья 108. Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства

Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства подлежат возмещению в трехмесячный срок:

а) при изъятии сельскохозяйственных угодий и земель лесного фонда, пастбищ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для использования их в целях, не связанных с ведением сельского или лесного хозяйства;

б) при изменении основного целевого назначения сельскохозяйственных угодий, земель лесного фонда, пастбищ, находящихся в собственности граждан и юридических лиц.

Статья 109. Порядок возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства

1. Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства возмещаются:

в) гражданами и юридическими лицами, которым предоставляются сельскохозяйственные угодья, земли лесного фонда, пастбища для целей, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства;

б) лицами, для которых устанавливаются охранные, санитарные и защитные зоны (за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом);

в) собственниками отчуждаемых сельскохозяйственных угодий и земель лесного фонда, пастбищ для целей, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства.

2. При расчете потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства используются нормативы стоимости освоения новых земель и улучшения существующих угодий с целью производства сельскохозяйственной продукции в объеме не менее получаемого на изымаемых земельных участках или ранее получаемого до снижения их качества.

3. Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства возмещаются в случаях, когда земельные участки предоставляются бесплатно. В случаях продажи земельных участков потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства входят в договорную цену земельного участка.

Статья 110. Разрешение споров о размере возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства

В случаях возникновения споров о размере возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства они разрешаются в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

Статья 111. Установление порядка возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства

Порядок и размеры возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства устанавливаются правительством государства.

РАЗДЕЛ VI. ПРАВА И РЕЖИМ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ

ГЛАВА 14. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 112. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, включая фонд перераспределения, в соответствии с положениями настоящего Кодекса и предназначенные территориальным планированием для сельскохозяйственных целей.

2. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, постройками и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

3. К сельскохозяйственным угодьям относятся пашня, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища.

4. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Их изъятие с целью предоставления для несельскохозяйственных нужд, а также перевод в другие категории земель допускаются в исключительных случаях в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Статья 113. Орошаемые земли

К орошаемым землям относятся земли, пригодные для сельскохозяйственного использования и полива, обладающие оросительной сетью, связанной с источником орошения, водные ресурсы которого обеспечивают полив этих земель. Орошаемые земли подлежат особой охране, их перевод в неорошаемые угодья производится с учетом почвенно-мелиоративных условий и водообеспеченности земель, наличия водных ресурсов и лимитов на них в порядке, определяемом законодательством.

Статья 114. Земельные участки для занятия традиционными народными промыслами

Для занятия традиционными народными промыслами гражданам по решению местных органов власти предоставляются в пользование земельные участки, размеры которых устанавливаются с учетом местных условий.

Статья 115. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения

1. Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются для использования:

а) хозяйственным товариществам, обществам, производственным кооперативам, колхозам, казачьим и иным общинам (для тех государств, где они имеются) – для сельскохозяйственного производства в собственность (там, где она установлена), постоянное (бессрочное) пользование, в аренду;

б) государственным сельскохозяйственным предприятиям, опытно-производственным хозяйствам научно-исследовательских учреждений, учебно-производственных и средних

учебных сельскохозяйственных заведений, сельским профессионально-техническим училищам и общеобразовательным школам – для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и иных целей в постоянное (бессрочное) пользование, в аренду;

в) несельскохозяйственным организациям, государственным и муниципальным предприятиям, общественным объединениям и религиозным организациям – для ведения подсобного сельского хозяйства в постоянное (бессрочное) пользование, в аренду;

г) гражданам и их объединениям – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества – в собственность (там, где она утверждена), пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду;

д) гражданам и юридическим лицам – для иных целей, связанных с ведением сельского хозяйства, в собственность (где она утверждена), пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, аренду.

2. Земельные участки лесного и водного фонда передаются гражданам и юридическим лицам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, передаются для сельскохозяйственного использования и целей, связанных с сельскохозяйственным использованием, в соответствии с лесным, водным законодательством и настоящим Кодексом.

Статья 116. Сохранение права на землю сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций при вхождении в сельскохозяйственные агропромышленные объединения

За коллективными сельскохозяйственными предприятиями, сельскохозяйственными кооперативами, сельскохозяйственными акционерными обществами, совхозами, другими сельскохозяйственными предприятиями, учреждениями и организациями, объединившимися в агропромышленные объединения, ассоциации, комбинаты, агросоюзы и другие агропромышленные формирования, сохраняется право на землю.

Статья 117. Преобразования земельных отношений в сельскохозяйственных предприятиях в период их реорганизации

1. Приватизация земли колхозов, совхозов, других сельскохозяйственных предприятий, которым она передана в постоянное (бессрочное) пользование и которая находится в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на добровольной основе по решению общего собрания работников предприятия о приватизации земли.

Реорганизация государственных сельскохозяйственных предприятий в негосударственные может производиться без приватизации земель. В таких случаях земли передаются им в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду на срок 50 лет; колхозы вправе сохранить земли на условиях бессрочного (постоянного) пользования. Члены указанных сельскохозяйственных организаций вправе получить земельный участок при выходе из хозяйства с целью организации крестьянского (фермерского) хозяйства в пределах среднерайонной (дифференцированной) нормы бесплатной передачи земли в собственность применительно к правилам, установленным настоящим Кодексом.

2. Решение общего собрания трудового коллектива о приватизации земли хозяйства является основанием для определения количества земли, передаваемой в собственность из расчета среднерайонной нормы бесплатной передачи земли в собственность, умноженной на число граждан, имеющих право на земельную долю.

Районные органы местного самоуправления вправе устанавливать дифференцированную среднюю норму бесплатной передачи земли в собственность по выделяемым на территории района зонам с различной плотностью сельского населения.

При недостатке земель в хозяйстве, а также отсутствии фонда перераспределения земель приватизация земли проводится по фактически сложившейся в хозяйстве норме.

В список граждан, имеющих право на земельную долю, включаются:

а) работники реорганизуемых хозяйств, пенсионеры этих хозяйств, проживающие на их территории;

б) временно отсутствующие работники реорганизуемых хозяйств (военнослужащие срочной службы, стипендиаты хозяйства и т.п.), лица, имеющие право вернуться на прежнее место работы;

в) лица, занятые в социальной сфере на селе по решению общего собрания работников реорганизуемого хозяйства.

3. Лица, включенные в список, заверенный администрацией хозяйства и подтвержденный администрацией района, принимают решение о форме хозяйствования.

4. В случае принятия решения о коллективной форме хозяйствования лица, включенные в список на получение земельной доли, преобразуемого хозяйства, имеют право:

а) передать земельную долю в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ, товариществ, производственных кооперативов, учреждаемых на землях преобразуемого хозяйства, что оформляется письменным заявлением имеющего право на земельную долю в комиссию по реорганизации хозяйства;

б) на выдел земельной доли в натуре (на местности) после уборки урожая с учетом требований по рациональной организации территории и землепользованию для организации крестьянского (фермерского) хозяйства.

5. Земельные участки и земельные доли, переданные гражданами в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества, товарищества, в качестве пая в производственный кооператив, крестьянское (фермерское) хозяйства принадлежат этим хозяйственным обществам, товариществам, производственным кооперативам, крестьянским (фермерским) хозяйствам на праве собственности. Стоимость земельного участка и земельной доли, передаваемой гражданами в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного товарищества, общества, в качестве пая в производственный кооператив, крестьянское (фермерское) хозяйство, определяется по договорной цене, но не ниже нормативной.

Хозяйственным обществам, товариществам, кооперативам, крестьянским (фермерским) хозяйствам, образованным путем внесения земельных долей, выдается свидетельство о праве собственности на сельскохозяйственные угодья и другие земли в границах землепользования, которые отграничиваются на карте и на местности.

6. Оставшиеся после бесплатной передачи в собственность сельскохозяйственные угодья отграничиваются в натуре и включаются в фонд перераспределения земель, при этом вновь образованные хозяйства имеют приоритетное право на их аренду, если они необходимы для сохранения производственного потенциала.

7. В случаях, установленных законодательством, преобразование сельскохозяйственных организаций с приватизацией земли производится без права выделения земельных участков в натуре.

Земельные доли в этих случаях могут быть внесены только в уставный (складочный) капитал преобразованного хозяйства.

8. Лица, не реализовавшие свое право на земельную долю в период реорганизации хозяйств, утрачивают на нее право.

9. Земли подсобных сельских хозяйств, имеющих статус юридического лица, приватизируются в порядке и на условиях, установленных настоящей статьей.

Подсобное сельское хозяйство, не имеющее статуса юридического лица, может приватизироваться как составная часть промышленного предприятия. При этом закрепленные за предприятиями для ведения подсобного хозяйства земельные участки передаются создаваемому хозяйству в аренду без изменения целевого назначения использования земли. Указанное подсобное сельское хозяйство с зачетом вклада промышленного предприятия в его основные фонды может выделиться из состава промышленного предприятия как самостоятельное юридическое лицо и реорганизоваться в соответствии с настоящей статьей.

Статья 118. Права и обязанности участников (пайщиков) сельскохозяйственных организаций

1. Членам сельскохозяйственных организаций, внесших свои земельные доли в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ, обществ, производственных кооперативов, выдается документ, подтверждающий количественное и стоимостное выражение их земельных паев.

Пайщик обязан ознакомиться лично с уставом вновь организованной сельскохозяйственной организации и поставить свою подпись в подтверждение согласия с ним.

2. Лица, сдавшие земельную долю в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ, обществ, производственных кооперативов, имеют право на участие в управлении ими и получении части доходов в порядке, определенном уставом сельскохозяйственной организации.

3. Члены хозяйственных обществ, товариществ и производственных кооперативов при выбытии из них получают возмещение стоимости земельных паев за счет хозяйства при условии, что они проработали в данном хозяйстве не менее пяти лет с момента введения в действие настоящего Кодекса, если иное не предусматривается законодательством. Возмещение стоимости земельного пая должно производиться в срок не более пяти лет после выбытия из хозяйства.

Порядок и условия погашения стоимости земельных паев при выбытии их участников (пайщиков) из хозяйств регулируются их уставами.

Вместо возмещения стоимости земельного пая хозяйство вправе выделить выбывающему пайщику по соглашению с ним земельный участок, которым он вправе распорядиться по своему усмотрению в соответствии с настоящим Кодексом.

4. Допускается оборот земельных паев в стоимостном выражении внутри хозяйства между его членами в соответствии с уставами. Законами и уставами хозяйств устанавливается предельное количество земельных паев, которые может иметь член сельскохозяйственной организации.

5. Пайщик вправе выйти из хозяйства для образования самостоятельного крестьянского (фермерского) хозяйства с земельным участком в натуре по соглашению с хозяйством в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом и уставом хозяйства.

При отказе в выделении земельного участка суд вправе принять решение о выделении земельного участка по иску гражданина, если:

а) при вступлении в сельскохозяйственную организацию он внес в счет пая земельную долю или земельный участок;

б) гражданину отказано в выделении земельного участка для организации крестьянского хозяйства;

в) выделение земельного участка не наносит существенного ущерба хозяйству;

г) выделяемый участок не используется хозяйством в течение двух лет либо используется неэффективно.

Статья 119. Условия предоставления земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

1. Гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки передаются по их желанию в собственность, в пожизненное наследуемое владение или в аренду. За гражданами, получившими земельные участки для ведения крестьянского хозяйства и имеющими жилой дом в сельском населенном пункте, сохраняется приусадебный надел при доме.

2. Право на получение земельного участка для вступления в члены крестьянского (фермерского) хозяйства имеют дееспособные граждане, достигшие 18-летнего возраста.

Право на создание крестьянского хозяйства и быть его главой имеют дееспособные граждане в возрасте от 18 до 65 лет, имеющие опыт работы в сельском хозяйстве и соответствующую специальность либо прошедшие специальную подготовку. Преимущественное право на получение земельного участка имеют граждане, проживающие в данной местности и работающие в сельскохозяйственном производстве, а также военнослужащие, уволенные в запас по сокращению штатов, переселенцы, миграция которых вызвана стихийными бедствиями и социально-политической обстановкой. При необходимости отбор граждан, пожелавших организовать крестьянское хозяйство, производится на конкурсной основе районной администрацией по месту нахождения земельного участка.

Статья 120. Порядок предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства гражданам, являющимся членами колхозов, работниками совхозов и других сельскохозяйственных предприятий

1. Членам колхозов, работникам совхозов и других сельскохозяйственных предприятий (кроме опытно-производственных, учебно-опытных и других хозяйств, не подлежащих разделу), пожелавшим выйти из их состава и вести крестьянское (фермерское) хозяйство, по решению районной администрации предоставляются участки, изымаемые в бесспорном порядке из земель указанных предприятий. Местные землеустроительные органы согласовывают с колхозами, совхозами и другими сельскохозяйственными предприятиями местоположение изымаемого земельного участка.

2. В целях создания равных условий хозяйствования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства предоставляются земельные участки, кадастровая оценка которых, как правило, должна быть на уровне средней кадастровой оценки по хозяйству. Для этих целей используются в первую очередь внесевооборотные пахотные угодья, отдельные поля севооборота (по возможности без нарушения целостности отдельных земельных участков, без создания чересполосицы) или специально определенные земельные массивы, подлежащие предоставлению крестьянским хозяйствам в первоочередном порядке. При предоставлении земельных участков с качественной оценкой ниже средней кадастровой устанавливаются налоговые и другие льготы.

3. Каждый член колхоза, работник совхоза, другого сельскохозяйственного предприятия при выходе из него имеет право на получение в собственность земельного участка на бесплатной основе в пределах среднерайонной нормы бесплатной передачи в собственность. Для увеличения размера земельного участка крестьянское хозяйство вправе по своему выбору получить бесплатно в пожизненное наследуемое владение, приобрести в собственность или арендовать дополнительную земельную площадь до предельных размеров.

Статья 121. Порядок предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства из земель запасов, включая фонд перераспределения земель

1. Гражданам, не являющимся членами сельскохозяйственных организаций, земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства предоставляются из земель запаса, включая фонд перераспределения земель района, по их заявлению в собственность, пожизненное наследуемое владение или в аренду по решению органов местного самоуправления в соответствии с их компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом.

2. В заявлении, подписанном главой и членами крестьянского (фермерского) хозяйства, указываются цель использования испрашиваемого земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, а также наличие (отсутствие) земельных участков для испрашиваемых целей, а при аренде – и срок использования. К заявлению гражданина о предоставлении земельного участка должна быть приложена выписка из трудовой книжки, под-

тверждающая его опыт работы в сельскохозяйственном производстве, либо документ об образовании или прохождении специальной подготовки и сдаче квалификационного экзамена.

3. Постановление о предоставлении или отказе в предоставлении земельного участка принимается органами местного самоуправления на основании поданных документов в месячный срок со дня подачи заявления. В постановлении указывается площадь земель, передаваемых в собственность бесплатно, за плату или в аренду.

4. Решение об отказе в выделении земельного участка может быть обжаловано в суд, равно как и действия должностных лиц, нарушающих права граждан на получение земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, в том числе сокрытие информации о наличии фонда перераспределения земель.

5. При создании крестьянского (фермерского) хозяйства несколькими членами семьи средняя норма бесплатной передачи земли в собственность выделяется для каждого из них. Часть земельного участка, превышающая по площади суммарную площадь предоставляемых бесплатно на каждого члена хозяйства земельных участков по среднерайонной норме, приобретается в собственность за плату.

6. При аренде земельного участка договор аренды заключается с главой крестьянского (фермерского) хозяйства.

Статья 122. Особенности передачи крестьянскими (фермерскими) хозяйствами земельных участков в аренду

1. Граждане, получившие земельный участок в собственность (аренду) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, могут сдать его в аренду (субаренду) без изменения целевого назначения на срок до пяти лет в случаях временной нетрудоспособности, инвалидности, занятия выборной государственной должности, призыва на военную службу, поступления на учебу с отрывом от производства, при выходе на пенсию.

2. При отсутствии условий, указанных в пункте 1 настоящей статьи, граждане, ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство, вправе сдать в аренду без изменения назначения на срок до пяти лет только 50 % земельного участка, находящегося в частной собственности.

Оставшуюся часть земельного участка граждане, ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство, обязаны использовать по целевому назначению при их личном участии.

3. При несоблюдении требований, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, земельный участок подлежит принудительной продаже в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Статья 123. Наследование земельного участка в крестьянском (фермерском) хозяйстве

1. В случае смерти главы крестьянского (фермерского) хозяйства либо одного из его членов наследство в отношении земельного участка, принадлежащего данному хозяйству, не открывается. При этом земельный участок закрепляется за тем членом крестьянского (фермерского) хозяйства по согласованию с другими членами, который отвечает требованиям настоящего Кодекса.

В случае смерти последнего члена крестьянского (фермерского) хозяйства порядок наследования имущества крестьянского (фермерского) хозяйства, в том числе земельного участка, осуществляется по правилам гражданского законодательства. Однако земельный участок разделу между наследниками не подлежит и передается тому из наследников, который изъявил желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство и отвечает требованиям настоящего Кодекса. При наличии нескольких таких наследников спор о преимущественном праве наследника крестьянского (фермерского) хозяйства рассматривается судом.

Наследники, которые не будут участвовать в ведении крестьянского (фермерского)

хозяйства, имеют право на получение компенсации в размере стоимости той части земельного участка, которая соответствует их доле в наследстве.

2. В случае если никто из наследников не желает вести крестьянское (фермерское) хозяйство, они обязаны в течение одного года продать крестьянское (фермерское) хозяйство без изменения его целевого назначения. Крестьянское (фермерское) хозяйство, не проданное, наследниками в течение одного года, подлежит принудительной продаже на основании решения суда по иску органом местного самоуправления с аукциона или по конкурсу. При этом наследники имеют право на получение из вырученной суммы стоимости отчуждаемого земельного участка и другого имущества, в том числе расположенных на нем объектов недвижимости.

3. Земельные участки, предоставленные крестьянским (фермерским) хозяйствам на праве пожизненного наследуемого владения, наследуются в порядке, установленном пунктом 1 настоящей статьи. В случае отсутствия наследников или отказа наследников от ведения крестьянского (фермерского) хозяйства земельный участок зачисляется в фонд перераспределения земель. При наличии наследников, отказавшихся от ведения и продажи крестьянского (фермерского) хозяйства им возмещается стоимость затрат, произведенных в крестьянском (фермерском) хозяйстве, на улучшение земли, а также стоимость зданий, сооружений и иного имущества.

4. Право аренды земельного участка переходит по наследству к новому главе крестьянского (фермерского) хозяйства, если иное не предусмотрено договором аренды.

В этом случае производится переоформление договора аренды, изменения вносятся в регистрационную (поземельную) книгу по месту государственной регистрации договора аренды земельного участка.

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

Статья 124. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на недвижимое имущество крестьянского (фермерского) хозяйства

1. При переходе права собственности на недвижимое имущество крестьянского (фермерского) хозяйства в порядке продажи или дарения к новому собственнику недвижимого имущества переходят соответствующие права на земельный участок при условии продолжения ведения им крестьянского (фермерского) хозяйства и в соответствии с требованиями настоящего Кодекса.

2. При переходе права собственности на имущество крестьянского (фермерского) хозяйства, принадлежащее землепользователю, землевладельцу или арендатору земли, сделка по отчуждению имущества заключается только после получения письменного разрешения на ее совершение у собственника земли.

3. Новый собственник недвижимого имущества обязан оформить права на землю в установленном порядке.

Статья 125. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства

1. Право на получение земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют в первую очередь граждане, проживающие в сельской местности.

2. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются в собственность или передаются в пожизненное наследуемое владение или в аренду в пределах

утвержденных органами местного самоуправления норм предоставления земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства.

3. На земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного хозяйства, могут возводиться жилые дома, производственные и другие строения и сооружения в соответствии с требованиями настоящего Кодекса.

4. Земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства гражданина (семьи), предоставляется при жилом доме этого гражданина (семьи).

При компактной застройке поселений гражданин может получить дополнительный земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства в другом месте в пределах нормы предоставления земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства без права строительства на этой части земельного участка.

5. Наследование земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства происходит в порядке, установленном настоящим Кодексом и гражданским законодательством.

Статья 126. Земельные участки для садоводства и животноводства

1. Земельные участки из государственных и муниципальных земель для коллективного садоводства и животноводства могут быть предоставлены садоводческим или животноводческим товариществам (кооперативам) по постановлению государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления либо приобретены ими.

2. Предоставление земельных участков для коллективного садоводства и животноводства осуществляется после регистрации в установленном порядке устава товарищества (кооператива) органами местного самоуправления.

3. Представленные земельные участки могут использоваться в соответствии с уставом садоводческого или животноводческого товарищества (кооператива) для выращивания плодово-ягодных, огородных культур, домашнего скота и птицы, а также для отдыха, возведения дома и хозяйственных строений и сооружений.

4. Земельные участки для коллективного садоводства и животноводства состоят из земель общего пользования садоводческих и животноводческих товариществ (кооперативов) и из земель, переданных в частную собственность членам указанных садоводческих и животноводческих товариществ (кооперативов).

5. К землям общего пользования садоводческих и животноводческих товариществ (кооперативов) относятся земельные участки, предоставленные под охранные зоны, дороги, проезды, под сооружения и объекты, находящиеся в общей собственности членов товарищества, земельные участки, используемые совместно членами животноводческого товарищества для выпаса скота. Эти земли могут быть переданы в собственность или в аренду кооперативу.

6. На земли общего пользования районный комитет по земельным ресурсам и землеустройству выдает садоводческому или животноводческому товариеству (кооперативу) документ, удостоверяющий право этого кооператива на землю.

7. На участки, переданные в частную собственность членам садоводческих и животноводческих товариществ (кооперативов), каждому гражданину – члену товарищества (кооператива) выдается свидетельство на право собственности на землю в соответствии с требованиями настоящего Кодекса.

8. Порядок использования земельных участков в садоводческих и животноводческих товариществах (кооперативах) определяется настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами и уставами этих кооперативов.

9. Граждане имеют право вести садоводство и животноводство в индивидуальном порядке.

10. Предельный размер земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения садоводства и животноводства, устанавливается в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

11. В целях обеспечения земельными участками для коллективного садоводства жи-

телей городов создается специальный земельный фонд, образуемый за счет передачи либо выкупа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

12. Наследование земельного участка, предоставленного для ведения садоводства и животноводства, происходит в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом и гражданским законодательством.

Статья 127. Земельные участки для огородничества, сенокошения, выпаса скота

1. Земельные участки для коллективного огородничества могут быть предоставлены кооперативам огородников в аренду.

2. Предоставление земельных участков для коллективного огородничества осуществляется после регистрации в установленном порядке устава кооператива органами местного самоуправления.

3. Граждане имеют право на ведение огородничества, на сенокошение и выпас скота в индивидуальном порядке.

4. Предприятиям, учреждениям и организациям земельные участки для огородничества, сенокошения и выпаса скота предоставляются в аренду или во временное пользование.

5. Земельные участки для огородничества, сенокошения и выпаса скота предоставляются в аренду в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Земельные участки для сенокошения и выпаса скота предоставляются по договору аренды на период содержания скота.

6. Земельные участки, предоставленные для огородничества, используются для выращивания овощей, картофеля, бахчевых и ягодных культур. Посадка многолетних плодовых насаждений не допускается.

7. При необходимости на земельных участках, предоставленных для огородничества, могут возводиться с учетом местных условий временные строения и сооружения индивидуального и общего пользования для отдыха, хранения огородного инвентаря и укрытия от непогоды.

8. При прекращении права аренды предоставленных для огородничества земельных участков возведенные на них временные строения и сооружения подлежат сносу владельцами этих строений и сооружений либо сносу за их счет без возмещения им стоимости строений и сооружений.

9. Земельные участки для сенокошения и выпаса скота, включая земельные участки на землях лесного фонда, подлежат обязательной регистрации за определенной самоуправляемой общиной (сельской или городской) и являются муниципальной собственностью. Сенокосы и пастбищные земельные участки могут быть изъяты для государственных и общественных нужд только путем выкупа из муниципальной собственности и с возмещением затрат по содержанию земельного участка его конкретному пользователю.

Статья 128. Общинное землевладение

1. С учетом традиционного уклада жизни населения и ведения сельскохозяйственного производства, оленеводства, звероводства, охоты и рыболовства земельные участки могут предоставляться для общинного землепользования родовым, казачьим, религиозным и иным обществам и общинам в собственность, постоянное (бессрочное) пользование и аренду, а членам указанных обществ и общин – согласно их уставам и обычаям.

2. Права на земельные участки, порядок их передачи обществам и общинам, другие отношения, связанные с общинным землепользованием, регулируются настоящим Кодексом, а также законами и другими нормативными правовыми актами.

Статья 129. Особенности продажи и аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения

1. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в собственность сельскохозяйственным организациям и другим юридическим лицам из государственных и муниципальных земель, а также приобретенные ими в собственность в порядке, установленном настоящим Кодексом, по решению общего собрания участников сельскохозяйственной организации в соответствии с его уставом могут быть проданы или переданы в аренду:

а) другим сельскохозяйственным предприятиям, крестьянским (фермерским) хозяйствам (до оптимального размера) для сельскохозяйственного производства при условии соблюдения требований, установленных настоящим Кодексом. Если общее собрание приняло решение продать или передать в аренду более 50 % земель, данное решение может быть реализовано только с согласия исполнительных органов местного самоуправления;

б) юридическим лицам для несельскохозяйственных нужд по согласованию с органами исполнительной власти в соответствии с территориальным планированием и зонированием, генеральными планами городов и иных поселений и другой утвержденной в установленном порядке документацией.

По согласованию с органами местного самоуправления неиспользуемые земельные участки, имеющие кадастровую оценку ниже среднерайонной, могут быть проданы или переданы в аренду для садоводства, животноводства, огородничества.

2. Продажа земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц, в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, допускается не ранее чем через пять лет с момента введения в действие настоящего Кодекса, если законодательными актами не установлен более длительный срок. До истечения указанного срока земельные участки могут быть переданы только в аренду с правом последующего их приобретения в собственность.

Изъятие земель сельскохозяйственного назначения у собственников для государственных и муниципальных нужд осуществляется в порядке выкупа в соответствии с Кодексом.

3. Сельскохозяйственные организации могут вносить не более половины своих земель в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ, создаваемых с участием других коммерческих организаций.

4. Продажа земель крестьянского (фермерского) хозяйства или их части, находящегося в собственности крестьянского (фермерского) хозяйства, возможна при прекращении его деятельности, но не ранее чем через 10 лет с момента получения земли и при условии личного трудового участия главы крестьянского (фермерского) хозяйства в деятельности данного хозяйства и соблюдении требований, установленных настоящим Кодексом. Продажа (передача) земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства до истечения указанных сроков производится органу местного самоуправления на условиях его приобретения (предоставления).

Преимущественное право покупки или аренды земельного участка имеют сельскохозяйственные организации, лица, ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство и проживающие в данной местности, а также органы местного самоуправления.

При отсутствии сельскохозяйственных организаций и фермеров, делающих приобрести земельный участок, он может быть продан с разрешения органов местного самоуправления другим лицам только для ведения сельскохозяйственного производства.

4. Земельные участки личных подсобных хозяйств или их части могут быть проданы или переданы в аренду гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, для садоводства и животноводства, а также сельскохозяйственным организациям.

5. Земельные участки членов садоводческих и животноводческих товариществ (кооперативов) могут быть проданы или переданы в аренду их собственниками без изменения целевого назначения.

6. Продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, производится по цене не ниже нормативной.

Статья 130. Особенности залога сельскохозяйственных земель

1. Соглашением о залоге земельных участков сельскохозяйственного назначения может предусматриваться обращение взыскания на заложенный участок не ранее окончания сельскохозяйственного сезона.

2. Взыскание не может быть обращено залогодержателем на земельный участок, если залогодатель не исполнил свое обязательство вследствие обстоятельств, не зависящих от его воли (стихийные бедствия, засуха и т.п.), в течение одного года. По решению суда или арбитражного суда в этих случаях может быть удовлетворена просьба залогодателя об отсрочке взыскания до пяти лет.

3. Сумма, вырученная от продажи земельного участка по решению суда сверх залогового обязательства, если продается участок, в отношении которого не истек пятилетний срок, поступает в бюджет района.

4. Минимум земли, не подлежащей продаже по залоговым и другим обязательствам любых сельскохозяйственных организаций для жизнеобеспечения крестьянских семей, постоянно проживающих в сельской местности, устанавливается законодательством государства.

Статья 131. Раздел и выделение земель сельскохозяйственных организаций

1. Сельскохозяйственные общества, товарищества, кооперативы, крестьянские (фермерские) хозяйства при последующей реорганизации путем разделения или выделения производят раздел земли с учетом требований по рациональной организации землепользования и интересов всех сторон с учетом принадлежащих их членам паев по решению общего собрания и в соответствии с уставом согласно разделительному балансу и передаточному акту.

2. Раздел земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств по инициативе его членов либо при наследовании допускается при соблюдении установленных минимальных норм, необходимых для рентабельного ведения хозяйства соответствующей специализации.

Статья 132. Районирование и нормирование земель сельскохозяйственного назначения

1. В целях эффективного использования и охраны сельскохозяйственных земель осуществляется природно-сельскохозяйственное районирование территории государства.

2. Требования нормативных актов о природно-сельскохозяйственном районировании земель сельскохозяйственного назначения относятся к законным обременениям земельных участков и включаются в условия их предоставления гражданам и сельскохозяйственным организациям, в том числе и крестьянским (фермерским) хозяйствам.

3. Нормы предоставления земельных участков для сельскохозяйственного производства утверждаются органами представительной власти на основе рекомендаций научно-исследовательских учреждений по экономической и экологической оптимизации производства различных видов сельскохозяйственной продукции.

Статья 133. Особенности прекращения прав на землю при несостоятельности (банкротстве) сельскохозяйственных

коммерческих организаций

1. В случае судебного признания или добровольного объявления о несостоятельности (банкротстве) сельскохозяйственных обществ, товариществ, производственных кооперативов, если долги могут быть погашены за счет имущества и части земли, на остающейся части земли пайщики несостоятельного хозяйства с учетом своих земельных паев на момент ликвидации организуют новые коллективные, фермерские или личные подсобные хозяйства.

2. При необходимости продажи части земель в погашение долгов в первую очередь в границах землепользования выделяются участки из несельскохозяйственных угодий, во вторую очередь – из сельскохозяйственных угодий с учетом проекта рациональной организации территории и землеустройства.

3. Если долги не могут быть погашены за счет продажи части земель и других активов, на продажу выставляется хозяйство в целом как единый имущественный комплекс вместе с принадлежащей ему землей.

При отсутствии покупателей хозяйства в целом на продажу выставляются хозяйственно обособленные подразделения с относящимися к ним сельскохозяйственными угодьями.

4. При несостоявшихся торгах государственная администрация обязана разработать проект разделения коллективного хозяйства и его земель на крестьянские (фермерские) хозяйства оптимальных размеров и провести конкурс по их продаже или сдаче в аренду.

Основная производственная инфраструктура хозяйства при этом передается в кооперативное владение вновь организованных хозяйств.

5. В ликвидационной или конкурсной комиссии по продаже хозяйства или его частей обязательно участие представителей трудового коллектива, сельского схода, сельской и районной администрации.

6. Земельные участки крестьянских (фермерских) хозяйств при признании или объявлении их несостоятельности могут быть проданы только вместе с недвижимым имуществом, производственными фондами и скотом, если иное не будет признано целесообразным сельскохозяйственной палатой.

7. При ликвидации несостоятельных хозяйств до продажи хозяйства и его земель выделяются участки сельскохозяйственных угодий для мелкотоварного (личного подсобного) хозяйства сельских жителей в пределах норм, установленных законодательством.

8. Земли сельскохозяйственного назначения на торгах несостоятельных хозяйств не могут быть проданы прежде, чем будут удовлетворены потребности села, района, республики, края, области. Граждане и органы местного самоуправления вправе обратиться в судебные органы в случае совершения незаконных сделок при ликвидации несостоятельных хозяйств.

ГЛАВА 15. ЗЕМЛИ ГОРОДОВ, ДРУГИХ ПОСЕЛЕНИЙ И ПРИГОРОДНЫХ ЗОН

Статья 134. Понятие и состав земель поселений

1. К землям поселений (городов, поселков и сельских поселений) относятся земли в пределах черты городов, поселков и сельских поселений. Эти земли находятся в ведении законодательных и исполнительных органов данных поселений.

2. В состав земель городов, поселков и сельских поселений могут входить земли:

а) жилой и общественной застройки – застроенные и предназначенные для застройки жилыми, культурно-бытовыми, административными, культовыми и иными зданиями и сооружениями;

б) общего пользования – занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, парками, лесопарками, скверами, бульварами, водоемами, пляжами и иными объектами, предназначенными для удовлетворения нужд населения;

в) промышленной и коммунально-складской застройки – занятые промышленными,

коммунально-складскими и иными производственными объектами;

г) транспорта, связи, инженерных коммуникаций – занятые сооружениями железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного трубопроводного транспорта, магистралями инженерной инфраструктуры и связи;

д) природно-заповедного, природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения – занятые памятниками природы, лесами природными (национальными) и дендрологическими парками, ботаническими садами, заповедниками, ландшафтными территориями, земли, обладающие природными лечебными факторами и предназначенные и используемые для организационного массового отдыха населения и туризма, земли, на которых располагаются памятники истории и культуры, достопримечательности;

е) водоемов и акваторий – занятые реками, естественными и искусственными водоемами и акваториями, водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями;

ж) сельскохозяйственного использования – занятые пашней, садами, виноградниками, сенокосами, пастбищами;

з) военных объектов и режимные зоны;

и) резервные – не вовлеченные в градостроительную деятельность и иные.

Статья 135. Земли закрытых административно-территориальных образований

В соответствии с законами государства республики территориальное образование, имеющее органы местного самоуправления, может быть отнесено к закрытым административно-территориальным образованиям с установлением в его границах специального режима землепользования.

Права на землю граждан, проживающих или работающих в закрытом административно-территориальном образовании, не могут быть ограничены иначе как на основании законов государства.

Статья 136. Городская черта, черта поселков и сельских поселений

1. Городская черта, черта поселков и сельских поселений – внешняя граница земель города, поселка, сельского поселения, которая отделяет их от иных категорий земель.

2. Установление черты поселений производится на основе утвержденной компетентными государственными органами градостроительной документации.

3. Порядок установления и изменения черты поселений определяется законами республики.

4. Включение земельных участков в черту города, поселка, сельского поселения не влечет прекращения прав (собственности,) владения, пользования и аренды участков.

Статья 137. Организационно-правовые основы использования земель городов и других поселений

1. Использование земель поселений осуществляется в соответствии со строительными и экологическими нормативами, принятыми в области планировки и застройки городов, других поселений, градостроительной документацией, правилами застройки городов, других поселений и их систем, природоохранными и санитарно-гигиеническими требованиями.

2. Основными градостроительными документами, обеспечивающими рациональное

использование земель и соблюдение экологических требований, являются:

- генеральная схема расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил государства;
- схемы расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил крупных географических регионов и национально-государственных образований;
- схемы и проекты районной планировки, административно-территориальных образований;
- генеральные планы городов, других поселений и их систем;
- проекты городской и поселковой административной черты, а также сельских поселений;
- генеральные планы подведомственных территорий, включая селитебные, промышленные, рекреационные и другие функциональные зоны;
- территориальные комплексные схемы охраны природы и природопользования зон интенсивного хозяйственного освоения и уникального природного значения, включающие мероприятия по предотвращению и защите от опасных природных и техногенных процессов;
- проекты детальной планировки общественного центра, жилых районов, магистралей городов;
- проекты застройки кварталов и участков городов и других поселений.

По заданию заказчика могут оформляться другие виды градостроительной документации.

3. Генеральный план города, другого поселения является основным юридическим документом, определяющим в интересах населения условия проживания, направления и границы территориального развития, функциональное зонирование, застройку и благоустройство территории, сохранение историко-культурного и природного наследия.

4. Утвержденная государственными органами градостроительная документация обязательна для исполнения всеми участниками земельных отношений. Внесение изменений в градостроительную документацию осуществляется только с разрешения утвердившего ее органа.

5. Градостроительная и земельная документация разрабатывается, как правило, на конкурсной основе, является собственностью заказчика и передается в распоряжение соответствующих органов архитектуры и градостроительства.

Статья 138. Права пользователей земель городов и других поселений

1. Пользователи земель городов и других поселений имеют право:

- на отвечающую экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям среду обитания;
- достоверную информацию о состоянии окружающей среды городов, других поселений и их систем;
- обеспечение бытовых, социально-культурных и иных условий проживания в городах и других поселениях в соответствии с утвержденными нормативами;
- строительство на отведенном (или приобретенном) земельном участке жилых домов, других объектов, отвечающих действующим нормативам, правилам застройки и утвержденной градостроительной документации;
- участие в обсуждении градостроительных проектов до их утверждения, а также разработку альтернативных проектов;
- независимую экспертизу, в том числе техническую и экологическую, градостроительных проектов.

Статья 139. Обязанности пользователей земель городов и других поселений

Субъекты пользования земель городов и других поселений обязаны:

- соблюдать государственные нормативы, правила застройки городов, других поселений и их систем, утвержденную градостроительную документацию;
- выполнять требования государственных органов контроля и надзора и должностных лиц, предъявляемые в пределах их компетенции;
- обеспечивать соблюдение решений местных органов власти и управления в области планировки, застройки, благоустройства и озеленения территории городов, других поселений и их систем, принятых в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;
- беречь и улучшать среду обитания;
- сохранять памятники градостроительства и архитектуры, истории и культуры, природный ландшафт;
- пользоваться земельными участками, иной недвижимостью природными ресурсами в соответствии с действующим законодательством, правилами застройки, землевладения и землепользования.

Статья 140. Обязанности по благоустройству земельных участков в городах, поселках, сельских населенных пунктах

Органы местного самоуправления организуют проведение комплекса необходимых работ по благоустройству и озеленению земель городов, поселков, сельских поселений. Землевладельцы, землепользователи, арендаторы обязаны проводить работы по благоустройству и озеленению, сохранять зеленые насаждения на их земельных участках в соответствии с правилами, устанавливаемыми органами местного самоуправления, а также поддерживать их в должном санитарном и противопожарном состоянии. При несоблюдении этих требований на граждан, должностных лиц, юридических лиц налагается штраф, размер которого определяется законами государства.

Статья 141. Пригородные зоны

1. В состав пригородных зон могут включаться земли за пределами городской черты, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию.

2. В пригородных зонах осуществляется зонирование территории с выделением зон интенсивного развития пригородного сельскохозяйственного производства, резервных земель (территорий) для развития города, размещения и строительства сооружений, необходимых для нормального его функционирования, последующего развития селитебных, производственных и ландшафтно-рекреационных зон, организации отдыха населения, улучшения качества окружающей природной среды, в соответствии с градостроительными и иными специальными требованиями (нормами, правилами, нормативами).

3. В границах пригородных зон выделяются зеленые зоны, к которым относятся земли за пределами городской черты, занятые лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции, и являющиеся местом отдыха населения.

4. Граница пригородной зоны утверждается в установленном порядке.

Проект границы пригородной зоны составляется на основе генерального плана развития города и проекта планировки пригородной зоны, схем и проектов районной планировки.

5. Подготовку проекта планировки пригородной зоны организуют городские органы местного самоуправления. Проект планировки пригородной зоны подлежит согласованию с органами государственного контроля и надзора в пределах предоставленной им компетенции, а также с органами местного самоуправления, территории которых включаются в эту зону.

6. Представление об установлении и изменении границы природной зоны при наличии положительного заключения государственной экспертизы вносится соответствующим

органом местного самоуправления в вышестоящие государственные органы исполнительной власти.

7. Границы пригородных зон, порядок и режим использования земель, включенных в зону, утверждаются совместным решением органа, уполномоченного правительством, органа местного самоуправления и органов местного самоуправления территорий, на которых находятся эти зоны.

Статья 142. Ограничения в использовании земель в пригородных зонах и на резервных землях поселений

1. На резервных землях поселений в соответствии с их генеральными планами, в пригородной зоне в соответствии с проектом планировки и зонирования ее территории могут ограничиваться предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков в частную собственность из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, возведение зданий, строений и сооружений, а также инвестиционная деятельность.

2. Пользование недрами и использование природных ресурсов на территории пригородной зоны ограничивается или запрещается на основании постановлений органов местного самоуправления в случаях, если такое использование может создать угрозу жизни и здоровью людей, нанести ущерб природным объектам или окружающей природной среде.

3. Конкретный перечень ограничений по использованию земельных участков на резервных землях поселений и в пригородной зоне утверждается соответственно органом местного самоуправления и государственным органом, уполномоченным правительством государства.

4. Резервные земли (территории) могут предоставляться в аренду гражданам и юридическим лицам. Возведение построек и сооружений, инвестиционная деятельность граждан и юридических лиц в пределах резервных территорий осуществляются в разрешительном порядке на основании решения государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления.

Статья 143. Земельные участки для жилищного, гаражного и дачного строительства

1. Земельные участки из государственных и муниципальных земель могут быть предоставлены жилищным, гаражным и дачным товариществам (кооперативам) и отдельным гражданам по постановлению государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления (либо приобретены с аукциона, по конкурсу или по другим законным основаниям).

2. Предоставление земельных участков для жилищного, гаражного и дачного строительства осуществляется после регистрации в установленном порядке устава товарищества (кооператива) и списка его членов органами местного самоуправления.

3. Земельные участки для жилищных, гаражных и дачных товариществ (кооперативов) состоят из земель общего пользования, переданных товариществу или кооперативу в собственность или аренду, и из земель, переданных в (собственность или) аренду членам товарищества (кооператива).

4. К землям общего пользования относятся земли, предоставленные под охранные зоны, дороги, проезды, другие сооружения и объекты общего пользования.

5. Порядок использования земельных участков в жилищных, дачных, гаражных това-

риществах (кооперативах) определяется настоящим Кодексом, законами, иными нормативными актами и уставами этих товариществ.

6. Предельный размер земельных участков, предоставляемых гражданам для жилищного, дачного, гаражного строительства, устанавливается в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

7. На земли общего пользования товариществам (кооперативам) выдается документ, подтверждающий их право на земельный участок. На земельный участок, предоставленный членам товарищества или кооператива в собственность, выдается Свидетельство на право собственности на землю, в аренду - заключается договор между государственным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления и членом товарищества (кооператива).

8. При строительстве жилищно-строительными товариществами (кооперативами) многоквартирных домов, а гаражно-строительными кооперативами – многоярусных гаражей земельные участки могут предоставляться в собственность или аренду в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

9. При организации кондоминиума находящийся под жилым строением земельный участок передается в соответствии с настоящим Кодексом.

10. На земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, в том числе в составе товарищества (кооператива) индивидуальных застройщиков, граждане вправе возводить жилые дома, хозяйственные строения и сооружения при них, а также выращивать сельскохозяйственные культуры.

11. Земельные участки для дачного хозяйства могут использоваться для возведения жилых домов, хозяйственных строений и сооружений, выращивания плодово-ягодных и огородных культур, а также для отдыха.

12. На земельных участках, предоставленных для индивидуального гаражного строительства, граждане вправе возводить строения и сооружения, необходимые для хранения и обслуживания автотранспорта.

13. Наследование права собственности на земельные участки для жилищного, дачного, гаражного строительства происходит в порядке, установленном настоящим Кодексом и гражданским законодательством государства.

Статья 144. Права на придомовые земельные участки многоквартирных жилых домов

1. Придомовые земельные участки многоквартирных жилых домов, находящихся в государственной и муниципальной собственности (либо частично приватизированных), являются государственной или муниципальной собственностью и предоставляются в бессрочное (постоянное) пользование организациям, осуществляющий управление указанными домами.

2. При создании кондоминиума – единого комплекса имущества в жилищной сфере при приватизации всех жилых и нежилых помещений – и образовании при этом товарищества по управлению кондоминиумом придомовые земельные участки передаются данному товариществу в собственность либо предоставляются в аренду в соответствии с законами государства.

3. Порядок пользования придомовыми земельными участками многоквартирных домов определяется настоящим Кодексом, нормативными актами государства, органов местного самоуправления.

ГЛАВА 16. ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТРАНСПОРТА, ИНФОРМАТИКИ, КОСМИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ,

ЭНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНЫ И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 145. Состав земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения

Землями промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения признаются земли, предоставленные (переданные) в установленном порядке в собственность, в пользование, в том числе аренду, предприятиям, учреждениям и организациям для осуществления возложенных на них специальных задач.

Статья 146. Порядок использования земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики и иного несельскохозяйственного назначения

1. Порядок использования земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, обороны и иного назначения, а также установления зон с особыми условиями использования (охранные, санитарные, защитные и другие) определяется положениями об этих землях, утверждаемыми государственными органами исполнительной власти по поручению правительства государства.

2. Зоны с особыми условиями использования земель устанавливаются в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов. Земельные участки, на которых устанавливаются указанные зоны, (у собственников земли), землевладельцев, землепользователей и арендаторов не изымаются, но в их пределах вводится особый режим использования земель, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Предприятия, учреждения и организации, в интересах которых устанавливаются зоны с особыми условиями использования земель, обязаны обозначить границы зон специальными информационными знаками.

Статья 147. Право предприятий, учреждений и организаций на пользование землями при проведении изыскательских работ

1. Предприятия, учреждения и организации, осуществляющие геодезические, геологосъемочные, поисковые и другие исследования и изыскания, проводят эти работы на всех землях независимо от их целевого назначения на основании принятого в установленном порядке решения о проведении изыскательских работ и договора, заключаемого с собственником земли, землевладельцем, землепользователем или арендатором. Земельные участки для проведения изыскательских работ не изымаются (не выкупаются).

2. В договоре определяются сроки проведения работ и размеры платежей за использование земельных участков, обязанности по возмещению убытков и приведению земель в состояние, пригодное для их использования по целевому назначению.

3. В случае недостижения соглашения спор рассматривается в досудебном или судебном порядке.

Статья 148. Обязанности предприятий, учреждений и организаций, проводящих изыскательские работы

1. Предприятия, учреждения и организации, осуществляющие изыскательские работы, после проведения земельных участков в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, сдают их по акту собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам.

2. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние производится в ходе работ, а при невозможности этого – в срок, предусмотренный в договоре.

3. Предприятия, учреждения и организации, проводящие изыскательские работы, которые согласно технологии их выполнения требуют занятия земельного участка или его части под временные постройки, размещение оборудования, техники, складов сырья и прочих сооружений, ограничивающих полностью или частично использование этих земель собственниками земель, землевладельцами, землепользователями, арендаторами, выплачивают соответственно земельный налог или арендную плату и полностью возмещают собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам все нанесенные им убытки, включая упущенную выгоду.

Статья 149. Земли, предоставляемые для нужд недропользования

1. Земельные участки предоставляются для нужд недропользования в случаях:

- строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;

- образования особо охраняемых геологических объектов, имеющих научное, культурное, эстетическое, санитарно-оздоровительное и иное значение (научные и учебные полигоны, геологические заповедники, заказники, памятники природы, пещеры и другие подземные полости);

- сбора минералогических, палеонтологических и других геологических коллекционных материалов.

2. При определении границ горного отвода учитываются пространственные контуры месторождения полезных ископаемых, положение участка строительства и эксплуатации подземных сооружений, границы безопасного ведения горных и взрывных работ, зоны охраны от вредного влияния горных разработок, зоны сдвижения горных пород, контуры предохранительных целиков под природными объектами, зданиями и сооружениями, разnosы бортов карьеров и разрезов и другие факторы, влияющие на состояние недр и земной поверхности в связи с процессом геологического изучения и использования недр.

Статья 150. Ограничение пользования земельными участками, предоставляемыми для разработки недр

Пользование отдельными участками недр может быть ограничено или запрещено в целях обеспечения национальной безопасности, охраны земель и окружающей природной среды.

Пользование землями для разработки недр на территориях населенных пунктов, пригородных зон, объектов промышленности, транспорта и связи может быть частично или полностью запрещено в случаях, если это пользование может создать угрозу жизни и здоровью людей, нанести ущерб хозяйственным объектам или окружающей природной среде.

Пользование землями в названных целях на особо охраняемых территориях производится в соответствии со статусом этих территорий.

Статья 151. Отвод земельного участка для разработки недр

Предоставление лицензий на пользование недрами осуществляется при наличии

предварительного согласия органа управления земельными ресурсами (либо собственника земли) на отвод соответствующего земельного участка для целей недропользования. Отвод земельного участка в окончательных границах и оформление земельных прав пользователя недр осуществляются в порядке, предусмотренном земельным законодательством, после утверждения проекта работ по недропользованию.

Статья 152. Добыча общераспространенных полезных ископаемых (собственниками), землевладельцами и землепользователями

Собственники, землевладельцы, землепользователи имеют право по своему усмотрению осуществлять без применения взрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых, не числящихся на государственном балансе, и строительство подземных сооружений для своих нужд на глубину до пяти метров, а также устройство и эксплуатацию бытовых колодцев и скважин, на первый водоносный горизонт, не являющийся источником централизованного водоснабжения, в порядке, устанавливаемом соответствующими органами исполнительной власти государства.

Статья 153. Условия застройки площадей залегания полезных ископаемых

Проектирование и строительство городов и других поселений, промышленных комплексов и иных хозяйственных объектов разрешаются только после поручения заключения органа управления государственным фондом недр или его территориального подразделения об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Застройки площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения органа управления государственным фондом недр или его территориальных подразделений и органов государственного горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки.

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

Статья 154. Земли для нужд обороны

1. Землями для нужд обороны признаются земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, учреждений, военно-учебных заведений, предприятий и организаций вооруженных сил и других родов войск республики, выполняющих задачи в области обороны и безопасности, установленные законодательством.

2. При необходимости временного использования земель для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у собственника, землевладельцев, землепользователей и арендаторов не изымаются. Использование этих земель осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом.

3. Порядок предоставления земель для нужд обороны устанавливается настоящим Кодексом и иными законами государства.

4. Государственные органы исполнительной власти и органы местного самоуправления по согласованию с войсковыми частями и предприятиями министерства обороны государства могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны, во временное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования.

5. В условиях чрезвычайного или военного положения использование земельных

участков для нужд обороны может осуществляться в порядке, установленном настоящим Кодексом, если иные условия использования не установлены законодательством государства.

Статья 155. Порядок предоставления и использования служебных земельных наделов

1. Служебные земельные наделы предоставляются работникам предприятий и организаций отдельных отраслей народного хозяйства: транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, водного, рыбного и охотничьего хозяйства.

Перечни работников таких отраслей народного хозяйства, имеющих право на получение служебных земельных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством государства.

2. Служебные земельные наделы выделяются работникам из земель, предоставленных этим предприятиям, учреждениям и организациям, на время сохранения трудовых отношений в двухнедельный срок с момента подачи гражданином заявления по решению этих предприятий, учреждений и организаций.

При наличии в семье нескольких работников, имеющих право на служебный земельный надел, работающих в том же учреждении, выделяется один служебный надел.

Сенокосы и пастбища предоставляются только работникам, имеющим в собственности скот.

Ведение строительства на служебных земельных наделах запрещается.

3. Право на служебный земельный надел сохраняется:

1) за работниками, прекратившими трудовые отношения в связи с выходом на пенсию по старости или инвалидности;

2) за семьями работников, призванных на действительную срочную военную службу или поступивших на учебу, – на все время их службы или учебы;

3) за семьями работников, погибших в связи с исполнением служебных обязанностей: для нетрудоспособных супруга или родителей – пожизненно, а для детей – до их совершеннолетия;

4. Работник, прекративший трудовые отношения с предприятием или организацией, имеет право использовать служебный земельный надел в течение срока, необходимого для уборки урожая.

ГЛАВА 17. ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ

Статья 156. Виды земель особо охраняемых природных территорий

1. К землям особо охраняемых природных территорий относятся земельные участки:

- в границах которых располагаются природные комплексы и объекты;
- имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение;
- изъятые полностью или частично из хозяйственного использования решениями органов государственной власти;
- для которых установлен режим особой охраны.

2. Различаются следующие виды земель особо охраняемых природных территорий:

- а) государственных природных заповедников, в том числе биосферных;
- б) государственных природных заказников;
- в) национальных природных парков;
- г) рекреационного назначения;
- д) памятников природы;
- е) дендрологических парков и ботанических садов;

ж) лечебно-оздоровительных местностей и курортов;

з) историко-культурного назначения.

3. Правительство, соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления могут устанавливать и иные виды особо охраняемых природных территорий (территории, на которых находятся зеленые зоны, городские леса, городские парки, памятники садово-паркового искусства, охраняемые береговые линии, охраняемые речные системы, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники, и другие).

4. Земли особо охраняемых природных территорий используются и охраняются с учетом их особенностей в установленном порядке.

Статья 157. Защита особо охраняемых территорий на прилегающих к ним участках земли

1. В целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

2. Использование и охрана земель указанных зон и округов осуществляется в установленном порядке.

Статья 158. Государственные природные заповедники

1. На территории государственных природных заповедников полностью изымаются из хозяйственного использования особо охраняемые природные комплексы и объекты (земля, воды, недра, растительный и животный мир), имеющие природоохранное, научное, эколого-просветительское значение как образцы естественной природной среды, типичные или редкие ландшафты, места сохранения генетического фонда растительного и животного мира.

2. Земли государственных природных заповедников, предоставляются в пользование (владение) государственным природным заповедникам на правах, предусмотренных законами государства.

3. Запрещается изъятие или иное прекращение прав на земельные участки, которые включаются в государственные природные заповедники.

Статья 159. Земли государственных природных заказников

1. К землям государственных природных заказников относятся земельные участки, имеющие особое значение для сохранения или восстановления природных комплексов или их компонентов и поддержания экологического баланса.

2. Объявление территории государственным природным заказником допускается как с изъятием, так и без изъятия у пользователей, владельцев и собственников земельных участков.

3. Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, которые расположены в границах государственных природных заказников, обязаны соблюдать установленный в государственных природных заказниках режим особой охраны и несут за его нарушение административную, уголовную и иную установленную законом ответственность.

Статья 160. Земли национальных и природных парков

1. Национальные и природные парки являются природоохранными, экологическими, просветительскими и научно-исследовательскими учреждениями, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие особую экологическую

ценность, и предназначены для использования в природоохранных, просветительских, научных, культурных целях и для регулирования туризма.

2. Земли, находящиеся на территории национальных и природных парков, предоставляются в пользование (владение) национальным паркам на правах, предусмотренных законами государства.

3. В отдельных случаях в границах национальных и природных парков могут находиться земельные участки иных пользователей, а также собственников.

4. Национальные и природные парки имеют исключительное право приобретения указанных земель за счет средств бюджета и иных не запрещенных законом источников.

5. Вокруг национального и природного парка создается охранная зона с ограниченным режимом природопользования.

Статья 161. Земли рекреационного назначения

1. К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные для организованного массового отдыха и туризма населения: земельные участки, занятые территориями домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристских баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей, домов рыболовов и охотников, детских туристских станций, парков, зеленых зон вокруг городов и других населенных пунктов, учебно-туристских троп, детских и спортивных лагерей и расположенные за пределами земель оздоровительного назначения.

2. За пределами городов и других населенных пунктов земли, занятые лесопарками и иными зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции, и являющиеся местами отдыха населения, включаются в состав зеленой зоны.

3. На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, которая препятствует или может препятствовать использованию их по целевому назначению.

4. Порядок использования земель рекреационного назначения определяется законодательством.

Статья 162. Земли, занятые памятниками природы

1. К землям памятников природы относятся земельные участки, на которых находятся уникальные невосполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного и искусственного происхождения.

2. Объявление природных комплексов и объектов памятниками природы, а территорий, занятых ими – территориями памятников природы допускается с изъятием занимаемых ими земельных участков у собственников, владельцев и пользователей этих участков.

3. В случае необходимости изъятия земельных участков, используемых для государственных нужд, объявление природных комплексов и объектов памятниками природы осуществляется постановлением органов исполнительной власти.

4. Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых находятся памятники природы, принимают на себя обязательства по обеспечению режима особой охраны памятников природы.

5. Расходы собственников, владельцев и пользователей указанных земельных участков по обеспечению установленного режима особой охраны памятников природы возмещаются за счет средств бюджета, а также средств внебюджетных фондов.

Статья 163. Земли дендрологических парков и ботанических садов

1. Дендрологические парки и ботанические сады являются природоохранными учреждениями, в задачи которых входит создание специальных коллекций растений в це-

лях сохранения разнообразия и обогащения растительного мира, а также осуществления научной, учебной и просветительской деятельности.

2. Земли дендрологических парков и ботанических садов предназначаются для выполнения их прямых задач, при этом земельные участки передаются в бессрочное (постоянное) пользование дендрологическим или образовательным учреждениям, в ведении которых находятся дендрологические парки и ботанические сады.

Статья 164. Земли лечебно-оздоровительного назначения

1. К землям лечебно-оздоровительного назначения относятся земли, обладающие природными лечебными ресурсами, лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

2. Земли лечебно-оздоровительного назначения являются особо охраняемыми природными объектами.

3. Охрана указанных земель осуществляется посредством установления округов санитарной (горно-санитарной) охраны.

4. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны, установленные для лечебно-оздоровительных местностей и курортов общегосударственного значения, утверждаются правительством, а для лечебно-оздоровительных местностей и курортов регионального и местного значения – территориальными исполнительными органами государственной власти.

5. Режим использования округов санитарной (горно-санитарной) охраны определяется законодательством государства.

Статья 165. Земли историко-культурного назначения

1. К землям историко-культурного назначения относятся земли историко-культурных заповедников, мемориальных парков, захоронений, археологических и архитектурных памятников и архитектурно-ландшафтных комплексов.

2. На землях историко-культурного назначения запрещается любая деятельность, противоречащая их целевому назначению.

3. Для обеспечения режима историко-культурных заповедников, мемориальных парков, захоронений, археологических и архитектурных памятников и архитектурно-ландшафтных комплексов устанавливаются охранные зоны с запрещением на землях этих зон деятельности, которая вредно влияет или может повлиять на обеспечение соблюдения режима земель историко-культурного назначения.

4. Порядок использования земель историко-культурного назначения определяется законодательством.

ГЛАВА 18. ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА, ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА И ЗЕМЛИ ЗАПАСА (РЕЗЕРВА)

Статья 166. Земли лесного фонда

1. К землям лесного фонда относятся:

– лесные земли (покрытые лесом, а также не покрытые лесом – вырубki, гари, редины, прогалины и проч.);

– нелесные земли (болота, дороги, кварталные просеки и проч.).

2. В целях достижения необходимой лесистости малолесных районов и предотвращения эрозии почв для облесения могут предоставляться земли, не пригодные для сельскохозяйственного производства.

3. Земли лесного фонда используются в соответствии с их основным целевым назначением для ведения лесного хозяйства и использования лесных ресурсов для нужд

государства и населения.

4. Лесхозы по решению государственных органов исполнительной власти предоставляют не используемые для нужд лесного хозяйства и лесной промышленности сельскохозяйственные и другие угодья из имеющихся в их ведении земель лесного фонда предприятиям, организациям, учреждениям и гражданам во временное пользование для сельскохозяйственных целей, если такое пользование совместимо с интересами лесного хозяйства.

Статья 167. Земли водного фонда

1. К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, а также земли, выделяемые под полосы отвода и водоохранные зоны водозаборов, гидротехнических, водоохраных сооружений.

2. Земли водного фонда используются в целях обеспечения рационального использования водных ресурсов, а также для целей водного, рыбного, лесного хозяйства и водного транспорта.

3. На землях водного фонда производятся:

- строительство сооружений, обеспечивающих полное удовлетворение питьевых и бытовых нужд населения и нужд народного хозяйства в воде;
- возведение и реконструкция гидротехнических сооружений для обводнения, орошения земель сельскохозяйственного назначения;
- строительство берегозащитных сооружений, противопадных валов и дамб и других объектов, предупреждающих или ликвидирующих вредное воздействие вод (наводнения, затопления и засоления земель, эрозия почв, образование оврагов, оползней, селевых потоков и т.п.);
- использование земельных участков в прибрежных полосах и зонах для сельскохозяйственных целей, под огороды и земельные служебные наделы.

4. Порядок использования земель водного фонда определяется законодательством.

Статья 168. Земли запаса (резерва)

1. Землями запаса являются земли, (не переданные в собственность или) не предоставленные в постоянное пользование.

2. В состав земель запаса могут включаться не используемые и освободившиеся участки.

3. Земли запаса находятся в ведении государственных органов исполнительной власти и предназначаются для (передачи в собственность или) предоставления в пользование, в том числе в аренду, преимущественно для сельскохозяйственных нужд.

РАЗДЕЛ VII. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ МЕХАНИЗМ УЛУЧШЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ, СОБЛЮДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

ГЛАВА 19. ПЛАНИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Статья 169. Планирование развития территории

1. Хозяйственное и иное освоение территории производится на основе постановлений правительства государства и решений органов местного самоуправления о планировании развития соответствующей территории.

2. Планирование осуществляется в целях определения долгосрочной перспективы раз-

вития территории на основании социально-экономических программ и утвержденной в установленном порядке землеустроительной, градостроительной, природоохранной или иной документации.

3. На землях сельскохозяйственного назначения в целях их эффективного использования и охраны дополнительно производится природно-сельскохозяйственное районирование.

4. Требования нормативных актов о природно-сельскохозяйственном районировании земель сельскохозяйственного назначения относятся к законным обременениям земельных участков и включаются в условия их предоставления гражданам и сельскохозяйственным организациям, в том числе и крестьянским (фермерским) хозяйствам.

Статья 170. Территориальное зонирование

1. Территориальное зонирование осуществляется в соответствии с планами развития территории. Основные положения и принципы территориального зонирования устанавливаются законами государства и принимаемыми в соответствии с ними нормативными актами правительства.

2. Зонирование территории производится на основе решения органов государственной власти республики или органов местного самоуправления о выделении в пределах подведомственной им территории зон (зональные планы), устанавливаемых на основании одной или нескольких характеристик:

- 1) правовой режим соответствующей зоны;
- 2) целевое назначение и разрешенное использование земельных участков в пределах зоны;
- 3) параметры планировки и застройки;
- 4) иных характеристик, устанавливаемых в соответствии с законодательством и решениями органов местного самоуправления.

3. Решения государственных органов о территориальном зонировании обязательны для исполнения при использовании земель.

ГЛАВА 20. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР, МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Статья 171. Понятие, содержание и порядок ведения государственного земельного кадастра

1. Государственный земельный кадастр – государственная система государственного учета и регистрации земельных участков (и иной недвижимости), учета и оценки земельных участков, ведущаяся по единой системе. Государственный земельный кадастр содержит сведения о местоположении, размерах земельных участков, режиме землепользования, их качественной характеристике, собственниках, владельцах, пользователях, арендаторах земли.

2. Государственный земельный кадастр является основой, на которой базируются государственные отраслевые кадастры природных ресурсов, государственные и отраслевые регистрационные и учетные системы природных объектов недвижимости.

3. Данные государственного земельного кадастра подлежат обязательному применению при планировании использования и охраны земель, при их изъятии и предоставлении (совершении сделок с землей), при определении размеров платежей за землю, проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель.

Статья 172. Порядок ведения государственного земельного кадастра

1. Государственный земельный кадастр ведется с кадастровыми бюро органов по зе-

мельным ресурсам и землеустройству за счет средств соответствующих бюджетов.

2. Порядок ведения государственного земельного кадастра устанавливается законодательством государства, а до его принятия – решениями (постановлениями) правительства.

Статья 173. Ответственность за правильное ведение государственного земельного кадастра

1. Законодательством может быть установлена имущественная ответственность органов, осуществляющих ведение государственного земельного кадастра, за ущерб, нанесенный предоставлением недостоверной кадастровой информации (и регистрации неправомерных сделок с землей).

2. В случаях умышленного искажения данных государственного земельного кадастра законодательством государства может быть предусмотрена уголовная ответственность.

Статья 174. Мелиоративный кадастр

На орошаемых землях органами водного хозяйства за счет государственного бюджета ведется мелиоративный кадастр.

Статья 175. Мониторинг земель

1. В целях слежения за движением земель (в связи с предоставлением в собственность, куплей-продажей, другими сделками с землей), изменениями в составе и категориях земель, их качества, составе собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земли ведется мониторинг земель.

2. Мониторинг земель представляет собой систематические наблюдения за состоянием земельного фонда, имеющие целью выявление происходящих изменений и их оценку.

3. Основными задачами мониторинга земель являются:

- своевременная оценка состояния земельного фонда для выявления изменений, прогноза и выработки рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов;

- информационное обеспечение государственного земельного кадастра, рационального землепользования и землеустройства, контроля за использованием и охраной земель.

4. Содержание и порядок осуществления мониторинга земель устанавливаются законами государства, а до их принятия правительством.

5. Мониторинг земель осуществляется за счет средств государственного бюджета.

Статья 176. Землеустройство

1. Землеустройство включает систему мероприятий, направленных на обеспечение исполнения земельного законодательства, решений органов государственной власти по организации рационального использования и охраны земель, создание благоприятной экологической среды и улучшения природных ландшафтов.

2. Основными задачами землеустроительной службы являются:

- планирование и организация рационального использования земель во всех отраслях народного хозяйства независимо от (форм собственности на землю) форм хозяйствования на ней;

- обеспечение целевого использования земель и сохранение продуктивных земель;

- разработка комплекса мер по освоению новых земель, улучшению существующих сельскохозяйственных угодий, сохранению и повышению плодородия почв, поддержанию устойчивых природных ландшафтов и охране земель;

– межевание земель с установлением (восстановлением) на местности границ административно-территориальных образований, границ земельных участков (собственников земли), землевладельцев, землепользователей по единой государственной системе и их техническое оформление.

3. Землеустройство осуществляется на основе научно обоснованной, гласно обсужденной и утвержденной в установленном порядке землеустроительной документации и проводится на всех землях независимо от их целевого назначения (и форм собственности).

4. Землеустройство обеспечивает:

1) разработку программ и прогнозов использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства с учетом градостроительной, экологической, экономической и иных особенностей территории;

2) составление проектов новых и упорядочение существующих землевладений и землепользования с устранением чересполосицы земель, определение границ земельных участков, установление границ и отвод земельных участков в натуре (на местности), подготовку документов для удостоверения и подтверждения прав на земельные участки собственников, владельцев, пользователей, арендаторов;

3) разработку проектов внутрихозяйственного землеустройства и других проектов, связанных с использованием и охраной земель, поддержанием устойчивых природных ландшафтов;

4) разработку рабочих проектов по рекультивации нарушенных земель, защите почв от водной и ветровой эрозии, селей, оползней, подтопления, заболачивания, иссушения, уплотнения, засоления, загрязнения отходами производства, химическими и радиоактивными веществами; улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, сохранению и повышению плодородия почв;

5) обоснование размещения и установления границ территорий с особыми природоохранными, рекреационными и природно-заповедными, историко-культурными, оздоровительными режимами;

6) закрепление на местности городской черты, поселковой черты и черты сельских поселений;

7) проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, агрохимических, геоботанических, историко-культурных и других исследовательских и изыскательских работ;

8) разработку землеустроительной документации, связанной с ресурсной оценкой, использованием и охраной земель, сохранением и развитием исторически сложившейся хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп;

9) проведение инвентаризации всех земель и систематическое выявление неиспользуемых, нерационально используемых, используемых не по целевому назначению земель;

10) проведение земельно-оценочных работ в целях налогообложения;

11) составление кадастровых и тематических карт и атласов состояния и использования земельных ресурсов.

Статья 177. Организация и порядок проведения землеустройства

1. Землеустройство проводится по решению государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления или по ходатайству (собственников земельных участков), землевладельцев, землепользователей и арендаторов, а также по инициативе государственного комитета по земельным ресурсам и землеустройству и его органов на местах.

2. Землеустройство осуществляется государственными проектными организациями, другими организациями и лицами, получившими лицензию на проведение этих работ в установленном порядке.

3. Землеустройство осуществляется за счет средств государственного бюджета.

4. Землеустроительные работы могут проводиться за счет (собственников земельных

участков), землевладельцев, землепользователей и арендаторов, если иное не предусмотрено законами государства, по их желанию при установлении границ и отводе земельного участка в натуру, при оформлении планов (чертежей) границ земельных участков, а также при выполнении иных работ, указанных в настоящем Кодексе.

5. Землеустройство проводится при участии заинтересованных (собственников земли) землевладельцев, землепользователей, арендаторов. Проекты землеустройства после утверждения в установленном порядке переносятся в натуру (на местность) с обозначением границ земельных участков и полей севооборота знаками установленного образца.

Статья 178. Порядок лицензирования землеустроительных работ, связанных с использованием земель

1. Выполнение землеустроительных работ осуществляется субъектами хозяйственной деятельности на основании лицензий, полученных в установленном порядке.

2. Выдача лицензий осуществляется на основании заявок субъектов хозяйственной деятельности соответствующими комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

3. Плата за выдачу лицензий, ее размеры и сроки устанавливаются правительством.

ГЛАВА 21. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

Статья 179. Цели и задачи охраны земель

1. Охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на их рациональное использование, предотвращение необоснованных изъятий земель из сельскохозяйственного и несельскохозяйственного оборота, защиту от вредных антропогенных воздействий, а также на воспроизводство и повышение плодородия почв, продуктивности земель лесного фонда.

2. Охрана земель осуществляется на основе комплексного подхода к угодьям как к сложным природным образованиям (экосистемам) с учетом их зональных и региональных особенностей, целей и характера использования.

3. Охрана земель осуществляется собственниками владельцами, пользователями, арендаторами в соответствии с нормами и требованиями, установленными настоящим Кодексом и законодательством об охране окружающей природной среды.

4. Целями охраны земель являются:

1) предотвращение деградации и нарушения земель, других неблагоприятных последствий хозяйственной деятельности путем стимулирования применения экологически безопасных технологий производства и проведения агротехнических, лесомелиоративных и иных правозащитных мероприятий;

2) улучшение и восстановление земель, подвергшихся деградации или нарушению;

3) создание механизма учета и проверки экологического состояния земель, а также обеспечение (собственников земли), землевладельцев, землепользователей и арендаторов экологическими нормативами оптимального использования земельных участков.

Статья 180. Содержание охраны земель

1. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земли осуществляют:

1) рациональную организацию территории;

2) восстановление и повышение плодородия почв, а также других полезных свойств земли;

3) защиту земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства, химическими и радиоактивными веществами, от других процессов разрушения;

4) защиту сельскохозяйственных угодий и других земель от заражения карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорняками, кустарниками и мелколесьем, других видов ухудшения культуртехнического состояния земель;

5) рекультивацию нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств земли и своевременное вовлечение ее в хозяйственный оборот;

6) снятие, использование и сохранение плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель;

7) консервацию деградированных сельскохозяйственных угодий, если иными способами невозможно восстановить плодородие почв.

2. Государственные органы принимают необходимые меры по охране земель в рамках общегосударственных и региональных программ.

3. Порядок охраны земель устанавливается законодательством государства.

Статья 181. Нормативы предельно допустимых концентраций химических веществ в почве

1. Нормативы предельно допустимых концентраций вредных химических веществ в почве устанавливаются для оценки состояния почв в интересах охраны здоровья человека и окружающей среды.

2. Указанные нормативы утверждаются в порядке, устанавливаемом правительством.

Статья 182. Экономическое стимулирование охраны земель

1. Экономическое стимулирование охраны земель направлено на повышение заинтересованности собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов в сохранении и повышении плодородия почв, на защиту земель от негативных последствий производственной деятельности.

2. Экономическое стимулирование охраны земель включает:

1) использование средств, выделяемых из республиканского бюджета, местных бюджетов, и сумм, поступающих в порядке штрафов, на восстановление земель, проведение агротехнических, лесомелиоративных и иных почвозащитных мероприятий в соответствии с общегосударственными и региональными программами повышения плодородия почв;

2) освобождение от платы за земельные участки, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения, на период, предусмотренный проектом производства работ;

3) компенсацию из средств республиканского бюджета, местных бюджетов убытков, вызванных снижением дохода в результате временной консервации земель, нарушенных в результате стихийных бедствий и природных явлений.

3. Полная или частичная компенсация собственникам земель, землевладельцам, землепользователям и арендаторам произведенных ими затрат по охране земель, повышению плодородия почв производится из государственного бюджета, местных бюджетов в соответствии с общегосударственными, региональными и местными программами.

Статья 183. Экологические и санитарно-гигиенические требования к проектированию и вводу в эксплуатацию объектов, строений и сооружений, влияющих на состояние земель

1. При размещении, проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию новых и реконструируемых объектов, строений и сооружений, а также внедрении новых технологий, отрицательно влияющих на состояние земель, должны предусматриваться и осуществляться мероприятия по охране земель.

2. Ввод в эксплуатацию объектов и применение технологий, не обеспеченных мерами

защиты земель от деградации или нарушения, запрещаются.

3. Размещение объектов, влияющих на состояние земель, согласовывается в обязательном порядке с землевладельцами, землепользователями, арендаторами, землеустроительной службой, органами охраны природы и другими заинтересованными органами.

4. Оценка отрицательного воздействия на состояние земель и эффективности мероприятий по их охране производится по результатам государственной экологической экспертизы, иных государственных экспертиз, без положительного заключения которых запрещается внедрение новой техники и технологий, осуществление программ мелиорации земель, финансирование строительства (реконструкции) предприятий и других объектов.

Статья 184. Экономическое стимулирование рационального использования и охраны земель

1. Экономическое стимулирование использования и охраны земель направлено на повышение заинтересованности государства в сохранении и воспроизводстве плодородия почв, а также на защиту земель от негативных последствий хозяйственной деятельности.

2. Экономическое стимулирование использования и охраны земель включает:

- выделение из государственного бюджета и использование сумм, поступающих в порядке штрафов на специальные счета, на восстановление земель, нарушенных не по вине использующих эти земли, для проведения на них агротехнических, лесомелиоративных и иных почвозащитных мероприятий;

- освобождение от платы за землю, находящуюся в стадии сельскохозяйственного освоения, в период, предусмотренный проектом производства работ;

- компенсацию из средств государственного бюджета убытков, вызванных снижением дохода в результате временной консервации земель, нарушенных в результате стихийных бедствий и природных явлений.

3. Компенсация собственникам, владельцам, пользователям и арендаторам земли производственных затрат по охране земель, повышению плодородия почв производится в полной или частичной мере в соответствии с законодательством государства.

Статья 185. Экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования к проектированию и вводу в эксплуатацию зданий, строений, сооружений и других объектов

1. При размещении, проектировании и вводе в эксплуатацию новых и реконструируемых зданий, строений, сооружений и других объектов, при внедрении новой техники и технологий должны предусматриваться и осуществляться мероприятия по охране земель, соблюдаться экологические, санитарно-гигиенические и другие специальные требования (нормы, правила, нормативы).

2. Оценка отрицательного воздействия на состояние земель и эффективности предусмотренных мероприятий по их охране производится по результатам государственных экспертиз, без положительного заключения которых запрещается внедрение новой техники и технологий, осуществление программ мелиорации земель, финансирование строительства (реконструкции) производственных и других объектов.

Статья 186. Использование земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению

1. Земельные участки, подвергшиеся радиоактивному и химическому загрязнению, на которых не обеспечивается получение продукции, соответствующей установленным требованиям (нормам, правилам, нормативам), подлежат исключению из сельскохозяйственного оборота. Производство и реализация сельскохозяйственной продукции на таких

землях запрещаются.

2. Порядок использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, установления охранных зон, сохранения на этих землях жилых домов, объектов производственного и социально-культурного назначения, проведения на них мелиоративных и культуртехнических работ определяется правительством с учетом нормативов предельно допустимого уровня радиационного и химического воздействия.

ГЛАВА 22. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ

Статья 187. Задачи государственного контроля за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель

Задачи государственного контроля за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель состоят в обеспечении исполнения всеми государственными и общественными органами, государственными, кооперативными и иными общественными предприятиями, учреждениями и организациями, гражданами государства, а также иностранными юридическими лицами и гражданами требований земельного законодательства в целях эффективного использования и охраны земель.

Статья 188. Органы, осуществляющие государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель

1. Государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель осуществляют органы законодательной и исполнительной власти, землеустроительная служба, органы охраны природы и другие специально уполномоченные на то органы в пределах полномочий, предоставленных им конституцией, настоящим Кодексом, иными законодательными актами государства.

2. Указания органов законодательной и исполнительной власти, землеустроительной службы, органов охраны природы и других специально уполномоченных органов по вопросам соблюдения земельного законодательства, использования и охраны земель в пределах их компетенции обязательны для землепользователей.

3. Не допускается вмешательство какого бы то ни было органа независимо от его ведомственной подчиненности в процесс организации и непосредственного осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель.

Статья 189. Общественный контроль за использованием и охраной земель

1. Задачей общественного контроля за использованием и охраной земель является проверка исполнения земельного законодательства государственными органами, предприятиями независимо от их подчиненности (и форм собственности, на которых они основаны), а также обеспечение реализации прав общественных объединений и граждан на участие в управлении государственными и общественными делами, прав граждан на благоприятную окружающую среду, иных конституционных прав граждан.

2. Общественный контроль за использованием и охраной земель осуществляется через общественных инспекторов, назначаемых специально уполномоченными государственными органами, осуществляющими государственный контроль, из числа лиц, знающих земельное законодательство, имеющих опыт работы в области сохранения и улучшения природной среды и выразивших желание стать общественными инспекторами. Права и обязанности общественных инспекторов определяются законодательством.

3. Общественный контроль может проводиться на стадиях планирования и территориального зонирования, проектирования, предварительного согласования места размещения предприятий и иных объектов использования земельных участков в порядке и формах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами и иными нормативными актами.

Статья 190. Производственный контроль за использованием и охраной земель

1. Задачей производственного контроля за использованием и охраной земель является обеспечение исполнения земельного законодательства, соблюдения специальных требований (норм, правил, нормативов), выполнения мероприятий по рациональному использованию и охране земель в деятельности конкретного предприятия.

2. Предприятие обязано иметь и представлять по требованию государственных органов, осуществляющих государственную экспертизу, контроль, регистрацию предприятия или выдающих разрешение на его учреждение, сведения о состоянии производственного контроля за использованием и охраной земель.

ГЛАВА 23. РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

Статья 191. Разрешение земельных споров и имущественных споров, связанных с земельными отношениями

Споры, связанные с земельными отношениями, в том числе по предоставлению и изъятию земельных участков, о возмещении убытков, потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и об определении их размеров, разрешаются судом, арбитражным судом или третейским судом.

Статья 192. Досудебное рассмотрение земельных споров

1. Земельные и связанные с ними имущественные споры могут по совместному желанию лиц, чьи права нарушены, рассматриваться в административном порядке компетентными органами местной администрации (комиссиями при комитетах по земельным ресурсам и землеустройству, комиссиями при главе местной администрации).

2. Указанный порядок не лишает заинтересованную сторону права прибегнуть к повторному рассмотрению спора в суде или арбитражном суде.

Статья 193. Разрешение споров между государством и другими государствами, связанных с отводом и использованием земель

Споры, возникшие между государством и другими государствами по вопросам отвода и использования земель, рассматриваются в порядке третейского разбирательства или в порядке, установленном государством.

Статья 194. Разрешение земельных споров юридических лиц и граждан государства о собственности на землю и о землепользовании на территории другого государства

1. Споры юридических лиц и граждан государства о собственности на землю и о землепользовании на территории другого государства рассматриваются комиссиями, образуемыми на паритетных началах из представителей заинтересованных государств, на основании законодательства соответствующего государства и межгосударственных согла-

шений.

2. Земельные споры могут разрешаться также в порядке третейского разбирательства.

Статья 195. Права и обязанности сторон, участвующих в земельном споре

Стороны, участвующие в земельном споре, имеют следующие права: знакомиться с материалами по разрешению земельного спора; делать из них выписки; участвовать в заседании при рассмотрении земельного спора; представлять документы и другие доказательства; заявлять ходатайства; давать устные и письменные объяснения против ходатайств, доводов и соображений другой стороны; получать копию решения по земельному спору; в течение десяти дней со дня получения копии решения по земельному спору обжаловать решение в соответствующий вышестоящий орган или в суд, или в арбитражный суд.

Статья 196. Исполнение решений по земельным спорам

1. Решения по земельным спорам исполняются компетентными землеустроительными органами, если в решениях не указан другой орган исполнения.

2. Обжалование решения по земельному спору приостанавливает его исполнение.

ГЛАВА 24. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Статья 197. Недействительность сделок с землей владельцев, пользователей, арендаторов земли

Купля-продажа, дарение, залог, обмен земельных участков владельцами, пользователями, арендаторами и другие сделки с землей признаются недействительными.

Статья 198. Недействительность сделок с землей собственников земли

Сделки собственников земли, заключенные с нарушением установленного порядка приобретения или отчуждения земельных участков, являются недействительными.

Статья 199. Нарушения земельного законодательства

1. Нарушениями земельного законодательства признаются:

- самовольное занятие и застройка земельных участков;
- бесхозяйственное использование земель;
- порча сельскохозяйственных и других земель, загрязнение их химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами;
- размещение, строительство, проектирование, ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земель и окружающей природной среды;
- невыполнение требований природоохранного режима использования земель;
- нецелевое использование земельных участков;
- невыполнение условий снятия, хранения и нанесения плодородного слоя почвы;
- непринятие мер по борьбе с сорняками и вредителями сельскохозяйственных культур;
- нарушение сроков возврата временно занимаемых земель или невыполнение обязанностей по приведению их в состояние, пригодное для использования по назначению;

порча или уничтожение плодородного слоя почвы; нарушение землеустроительных и градостроительных требований;

- ухудшение экологической обстановки на предоставленном земельном участке и сопряженной территории; уничтожение или повреждение пастбищ и сенокосов; неправильная эксплуатация, уничтожение или повреждение противозерозионных и гидротехнических сооружений, защитных лесонасаждений;

- утаивание или искажение сведений о состоянии экологической, в том числе радиационной, обстановки, связанной с загрязнением земель;

- нарушение сроков рассмотрения заявлений граждан и решения вопросов о передаче и предоставлении земельных участков;

- искажение данных государственного земельного кадастра, государственного учета земель, государственной регистрации, учета и оценки земель, сокрытие информации о наличии земель запаса;

- самовольное снятие плодородного слоя почвы с целью его передачи другим организациям и лицам возмездно или безвозмездно;

- самовольное отклонение от проектов внутрихозяйственного землеустройства;

- противоправные действия должностных лиц, повлекшие самовольное занятие и застройку земельного участка;

- невыполнение или уклонение от выполнения предписаний органов и должностных лиц, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель;

- нарушение установленного режима земель особо охраняемых территорий; захламливание земель;

- использование земель способами, приводящими к их ухудшению или деградации;

- сокрытие от граждан и юридических лиц информации о наличии свободных земель, воспрепятствование проведению инвентаризации земель;

- уничтожение межевых и других информационных знаков на земельных участках.

2. Законодательными актами государства могут быть предусмотрены и другие виды нарушений земельного законодательства.

Статья 200. Административная ответственность за нарушения земельного законодательства

1. Граждане и юридические лица, виновные в нарушении земельного законодательства привлекаются к административной ответственности в виде штрафа, налагаемого в административном порядке специально уполномоченными государственными органами, осуществляющими государственный контроль за использованием и охраной земель.

2. Виды административно-правовых нарушений земельного законодательства, размеры и порядок наложения и взыскания штрафов предусматриваются в Кодексе об административных правонарушениях или специальном законе государства об административной ответственности за нарушение земельного законодательства.

3. Суммы штрафов зачисляются на специальные счета и расходуются и используются по строго целевому назначению на мероприятия по улучшению использования и охраны земель.

4. Наложение штрафа не освобождает виновного от обязанности устранения вскрытых нарушений земельного законодательства и возмещения причиненного имущественного ущерба.

Статья 201. Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства

1. Совершение правонарушений, в случае, когда они приобретает признаки уголовного, преступления, виновные должностные лица и граждане привлекаются к уголовной ответственности в соответствии с законом государства.

2. По приговору суда возможна конфискация земельного участка или его части у собственника.

Статья 202. Возврат самовольно занятых земельных участков

1. Самовольно занятые участки возвращаются по их принадлежности без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования.

2. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние, включая снос строений, производится за счет предприятий, учреждений, организаций и граждан, самовольно занявших земельные участки, без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования.

3. Возврат указанных земельных участков производится по решению соответствующего органа исполнительной власти или суда, или арбитражного суда.

Статья 203. Восстановление межевых знаков

Лица, виновные в уничтожении или порче межевых или других информационных знаков, помимо привлечения к ответственности обязаны восстановить уничтоженный знак за свой счет и сдать его государственной землеустроительной службе.

Статья 204. Изъятие земельного участка за систематические нарушения правил пользования землей

1. В соответствии с настоящим Кодексом у землепользователей, допускающих систематические нарушения правил пользования землей, могут быть изъяты неправильно используемые ими земельные участки.

2. Изъятие земельного участка за систематические нарушения правил пользования землей производится по решению органов, предоставивших земельные участки или суда, или арбитражного суда.

3. Земельный участок может быть изъят (конфискован) у физического или юридического лица по приговору суда, если судом будет установлено факт его приобретения за счет доходов, полученных от преступной деятельности.

4. Земельный участок может быть конфискован в связи с совершением преступления, если это преступление предусмотрено уголовным кодексом государства.

Статья 205. Возмещение имущественного вреда, причиненного в результате нарушения земельного законодательства

1. Предприятия, учреждения, организации и граждане обязаны возместить вред, причиненный ими в результате нарушения земельного законодательства, включая упущенную выгоду, в соответствии с гражданским законодательством, другими правовыми актами государства.

2. Гражданско-правовая ответственность за причиненный имущественный вред наступает независимо от привлечения виновных лиц к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности.

Принят на двадцать четвертом
пленарном заседании Межпарламентской

Ассамблеи государств - участников СНГ
(постановление № 24 – 8 от 4 декабря 2004 года)